CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
DN: C=VN, S=Hồ Chí Minh, L=Quận 1, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0303146167
Reason: your signing reason here
Location: your signing location here
Date: 2022-04-20 16:20:54
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.1

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
CHUONG DUONG CORPORATION

Số: 86/CBTT-CDC
No.: 86/CBTT-CDC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

TP.Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 4 năm 2022
Ho Chi Minh City, April 20th, 2022

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM
To: Vietnam Exchange/ Hochiminh Stock Exchange

1. Tên tổ chức/*Name of organization:* Công ty Cổ phần Chương Dương/ *Chuong Duong Corporation*
- Mã chứng khoán/Mã thành viên/ *Stock code:* CDC/ *CDC*
- Địa chỉ/*Address:* 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP.HCM, Việt Nam/ *328 Vo Van Kiet Street, Co Giang Ward, District 1, HCM City, Vietnam*
- Điện thoại liên hệ/*Tel.:* (84.28) 3836 7734 Fax: (84.28) 3836 0582
- E-mail: cdacic@vnn.vn

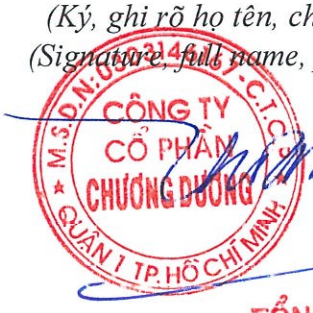
2. Nội dung thông tin công bố/*Contents of disclosure:*
Báo cáo Thường niên 2021 của Công ty Cổ phần Chương Dương.
Annual Report 2021 of Chuong Duong Corp..

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/4/2022 tại đường dẫn http://chuongduongcorp.vn /*This information was published on the company's website on April 20th, 2022, as in the link http://chuongduongcorp.vn*

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Tài liệu đính kèm/Attached documents:
Báo cáo Thường niên 2021 của Công ty Cổ phần Chương Dương.
Annual Report 2021 of Chuong Duong Corp..

Đại diện tổ chức
Organization representative
Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT
Legal representative/ Person authorized to disclose information
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)
(Signature, full name, position, and seal)



TỔNG GIÁM ĐỐC
Văn Minh Hoàng

EST. 1975

CHUONG DUONG CORP



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2021

MỤC LỤC

THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

Định hướng phát triển

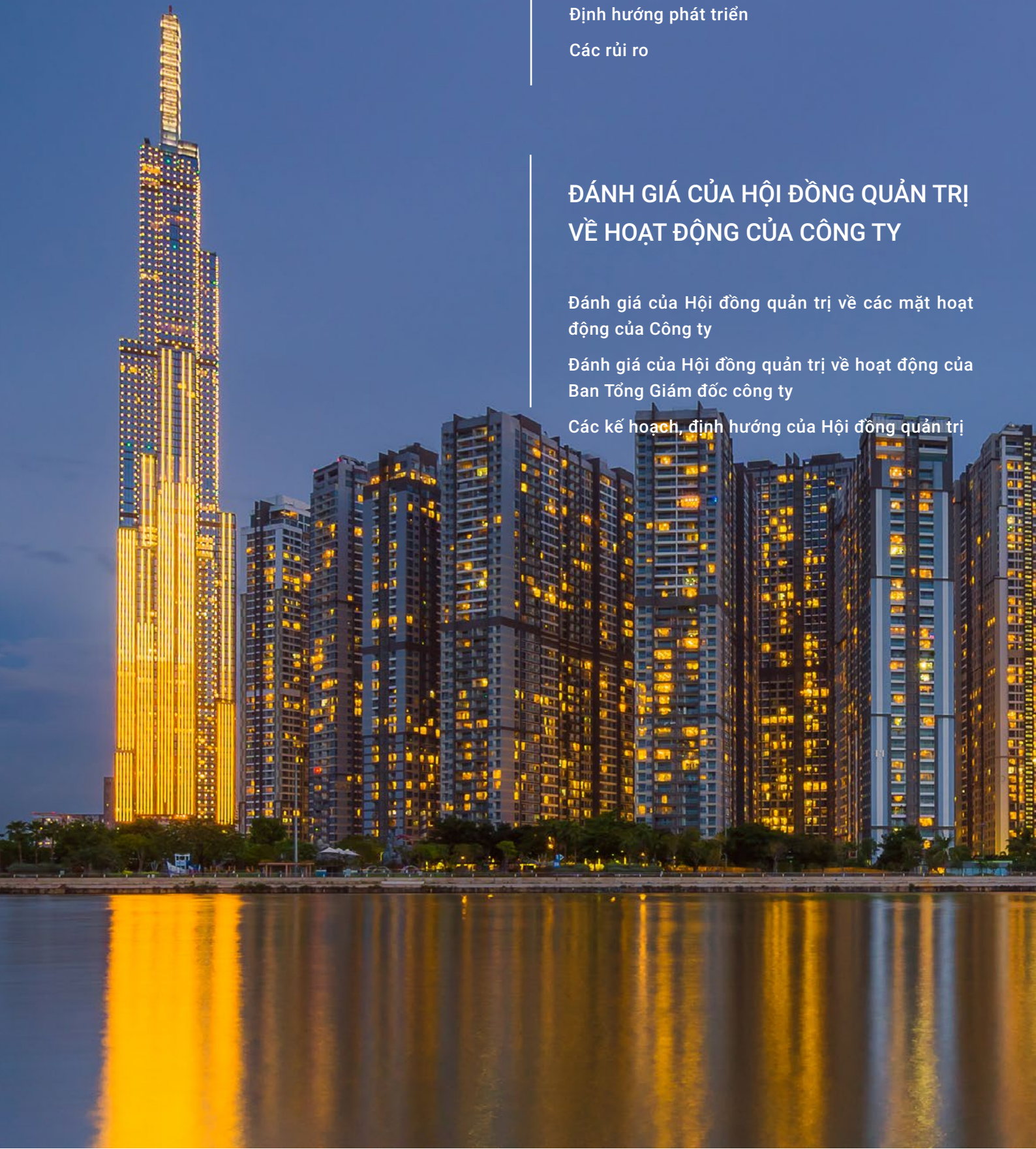
Các rủi ro

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

Tình hình tài chính

Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Tình hình tài chính

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Kế hoạch phát triển trong tương lai

Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị

Ban Kiểm soát

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến kiểm toán

Báo cáo tài chính được kiểm toán



1

THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

Định hướng phát triển

Các rủi ro

2021


EST. 1975
CHUONG DUONG CORP
CHƯƠNG DƯƠNG CORP



THÔNG TIN KHÁI QUÁT

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	0101613813 (số cũ: 4103002011) do Sở kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 29/12/2003 và đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 09/02/2021.
Vốn điều lệ	219.887.160.000 đồng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	219.887.160.000 đồng
Địa chỉ	328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
Số điện thoại	(84.28)3 836 7734
Số fax	(84.28) 3 836 0582
Website	www.chuongduongcorp.vn
Mã cổ phiếu	CDC

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

1975

Hãng Eiffel Asia – một chi nhánh của hãng Eiffel (Cộng hòa Pháp) tại Đông Dương được chuyển giao cho chính phủ Việt Nam để trở thành một trong những công ty xây dựng hàng đầu khu vực phía Nam.

1998

Ngày 04/12/1998, Bộ trưởng Bộ Xây Dựng ra quyết định đổi thành Công ty Xây lắp.

2003

Ngày 20/11/2003, Công ty cổ phần Đầu tư & Xây lắp Chương Dương ACIC được thành lập từ việc cổ phần hóa Công ty Xây lắp (theo quyết định số 1589/QĐ – BXD).

2007

Tháng 12/2007, Công ty chính thức đưa 3,6 triệu cổ phiếu vào giao dịch tại Trung tâm giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là CDC.

2009

Qua quá trình xây dựng và trưởng thành, tháng 4/2009, Công ty chính thức được đổi tên thành Công ty cổ phần Chương Dương (CDC).

Với gần 400 CBCNV công ty tham gia thi công các dự án: Tòa nhà E-Building Trưởng CĐ LILAMA, trụ sở VP Dofico, trụ sở công an Bạc Liêu, khu vận hành nhà máy nhiệt điện Vĩnh Tân 2, xừ lý nước thài Vĩnh Tân 4, giảng đường B trường đại học ngân hàng, trụ sở HĐND Bạc Liêu, khu nhà ở thấp tang Ba Son, khu nhà ở liên kế và VP Becamex Bình Phước...

2015 - Nay

Hon 600 CBVNV Công ty tham gia thi công các dự án: Bệnh viện Đa khoa vùng Tây Nguyên, khách sạn 202 BCD, Gia công KCT dây chuyền xi măng Hà Tiên 2.2, Nhậ thi đấu ĐH Tôn Đức Thắng, Nhà máy Sàn xuất thuốc thú y thủy sản, Gia công kết cấu thép cầu vượt ngã 3 Vũng Tàu.

2010 - 2015

2010

Tháng 9/2010, hơn 12.465.715 cổ phiếu CDC được chuyển từ Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội vào niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán TP. HCM.

CÁC GIẢI THƯỞNG VÀ THÀNH TỰU


CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

CHỦ TỊCH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TẶNG
HUÂN CHƯƠNG LAO ĐỘNG
HẠNG Nhất
CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
Tổng công ty Xây dựng số 1, Bộ Xây dựng
Đã có thành tích xuất sắc trong công tác từ năm 2004 đến năm 2008,
góp phần vào sự nghiệp xây dựng Chủ nghĩa xã hội và bảo vệ Tổ quốc.
CHỦ TỊCH
Nguyễn Minh Triết

HUÂN CHƯƠNG LAO ĐỘNG HẠNG I


CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HỘI ĐỒNG NHÀ NƯỚC
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THƯỞNG
HUÂN CHƯƠNG LAO ĐỘNG
HẠNG Nhì
Cán bộ, công nhân viên Xí nghiệp lắp máy

HUÂN CHƯƠNG LAO ĐỘNG HẠNG II


CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HỘI ĐỒNG NHÀ NƯỚC
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THƯỞNG
HUÂN CHƯƠNG LAO ĐỘNG
HẠNG Nhì
Cán bộ, công nhân viên Xí nghiệp lắp máy

HUÂN CHƯƠNG LAO ĐỘNG HẠNG II

Cờ thi đua Bộ Xây dựng năm 2016;

- Một cá nhân được trao tặng danh hiệu Anh Hùng Lao Động, một cá nhân được trao tặng Bằng khen của Thủ tướng Chính Phủ;

Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ;

Các huy chương vàng chất lượng cao và bằng khen đơn vị đạt chất lượng cao của ngành xây dựng, cụ thể:

- Bộ Xây Dựng & Công đoàn ngành Xây dựng Việt Nam đã trao huy chương vàng chất lượng cao cho các công trình: dây chuyền tinh luyện nhà máy dầu Trường An, giàn giáo thép xây tô, vi kèo thép khẩu độ 40,8m , nhà máy thủy điện Thác Mơ, nhà máy thủy điện Trị An, nghĩa trang Liệt sĩ Thành Phố;
- Mitsubishi Heavy Industry Ltd đánh giá nhà máy điện Phú Mỹ 1 đạt chất lượng công trình kỹ thuật cao.



NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Xây lắp và Sản xuất công nghiệp

- Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp.
- Xây dựng các công trình đường dây và trạm biến thế đến 500kV.
- Xây dựng các công trình giao thông (cầu, đường bến cảng, sân bay...).
- Tư vấn thiết kế xây dựng.
- Sản xuất, gia công cấu kiện kim loại theo tiêu chuẩn và phi tiêu chuẩn (Công suất: 8000 tấn/năm).
- Sản xuất kinh doanh bê tông (Công suất: 120m3/h).

Đầu tư kinh doanh BĐS và nhà ở

- Đầu tư phát triển bất động sản.
- Kinh doanh bất động sản.
- Dịch vụ môi giới bất động sản (Sàn giao dịch BĐS).
- Dịch vụ quản lý, cho thuê bất động sản.

Kinh doanh thương mại VLXD

- Vật liệu xây dựng: thép, xi măng, cát, đá ...



ĐỊA BÀN KINH DOANH

Công ty cổ phần Chương Dương phân hóa các loại hình kinh doanh ở các địa bàn kinh doanh khác nhau trên khắp cả nước.



MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

◊ Đại hội đồng cổ đông

Là cơ quan có thẩm quyền cao nhất quyết định mọi vấn đề quan trọng của Công ty theo luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương chính sách đầu tư phát triển Công ty, quyết định cơ cấu vốn, thông qua phương án sản xuất kinh doanh, quyết định bộ máy tổ chức quản lý, điều hành kinh doanh của Công ty.

◊ Ban kiểm soát

Do Đại hội đồng cổ đông bầu, giám sát việc triển khai thực hiện nhiệm vụ của Ban điều hành công ty theo đúng quy định. Ban kiểm soát đảm bảo các hoạt động của công ty tuân thủ pháp luật và thực hiện đúng nội dung nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, của Hội đồng quản trị công ty. Các thành viên Ban kiểm soát tham gia họp cùng với cuộc họp của Hội đồng quản trị và họp triển khai kế hoạch kinh doanh của Ban điều hành nếu có yêu cầu. Ngoài ra, Ban kiểm soát còn xây dựng kế hoạch và triển khai các kế hoạch giám sát theo chuyên đề.

◊ Hội đồng quản trị

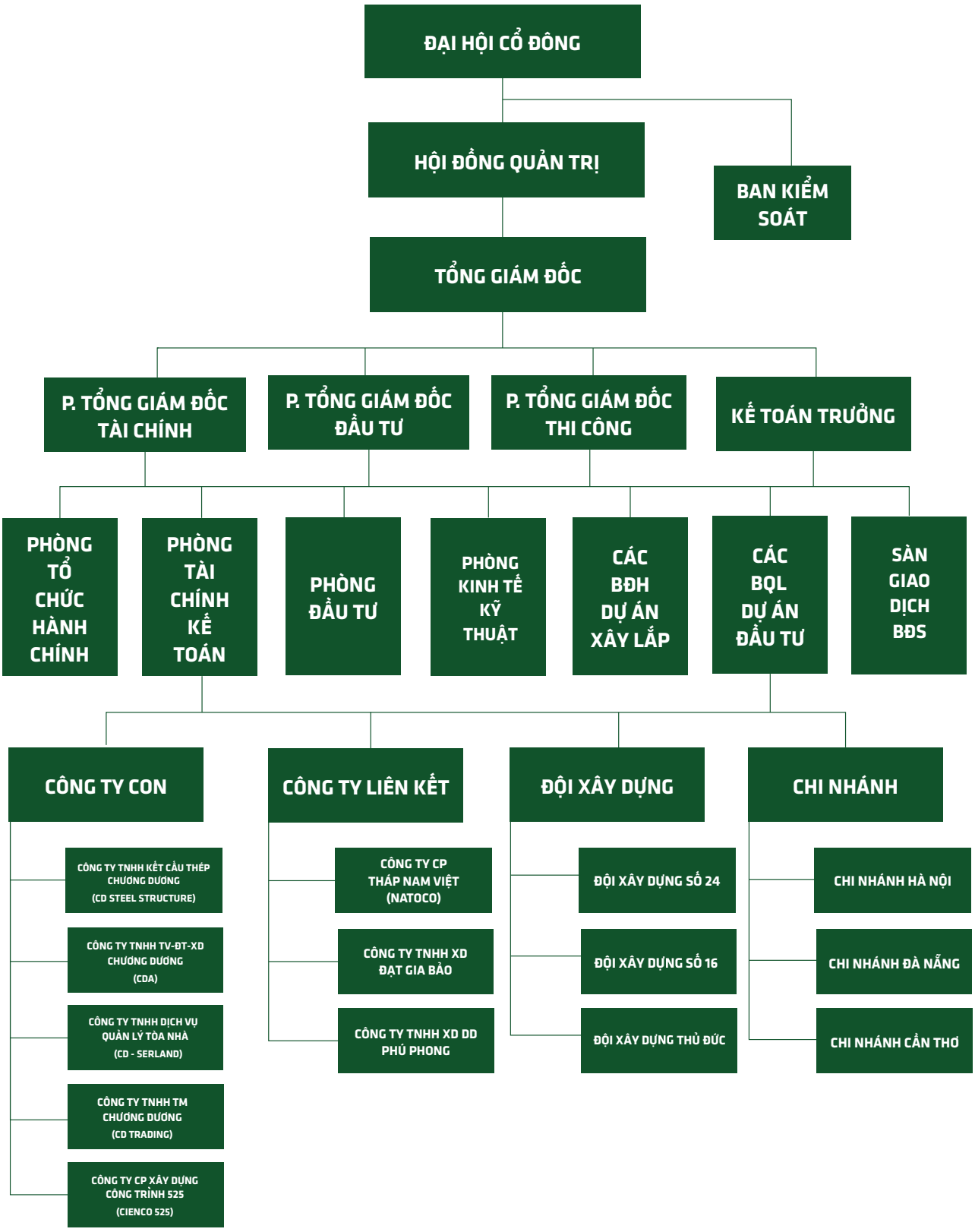
Cơ quan quản lý của Công ty giữa 2 kỳ họp Đại hội đồng cổ đông, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến quản lý và hoạt động của Công ty phù hợp với luật pháp, trừ những vấn đề thuộc Đại hội đồng cổ đông quyết định;

Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông tất cả những vấn đề quản lý công ty theo điều lệ, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và tuân thủ pháp luật.

◊ Ban Điều hành

Do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, bãi nhiệm; là người điều hành mọi hoạt động kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông về trách nhiệm điều hành Công ty.

CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

CÔNG TY CON

Công ty TNHH Kết cấu thép Chương Dương	
Địa chỉ	328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP.HCM
Vốn điều lệ	10.000 triệu đồng
Tỷ lệ sở hữu của CDC	100%
Ngành nghề kinh doanh chính	Gia công chế tạo các sản phẩm kết cấu thép tiêu chuẩn và phi tiêu chuẩn

Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	
Địa chỉ	Lầu 9, 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP.HCM
Vốn điều lệ	20.000 triệu đồng
Tỷ lệ sở hữu của CDC	100%
Ngành nghề kinh doanh chính	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng

Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	
Địa chỉ	Lầu 9, 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP.HCM
Vốn điều lệ	3.000 triệu đồng
Tỷ lệ sở hữu của CDC	90%
Ngành nghề kinh doanh chính	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc và tư vấn thiết kế, xây dựng

Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương số 1	
Địa chỉ	245C Nguyễn Trãi, Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh
Vốn điều lệ	2.000 triệu đồng
Tỷ lệ sở hữu của CDC	65%
Ngành nghề kinh doanh chính	Xây dựng dân dụng

Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	
Địa chỉ	A1003 lầu 10, Lô A - 225 Bến Chương Dương, phường Cô Giang, Quận 1, TP.HCM
Vốn điều lệ	2.000 triệu đồng
Tỷ lệ sở hữu của CDC	90%
Ngành nghề kinh doanh chính	Xây dựng dân dụng và cung cấp dịch vụ trang trí nội thất

Công ty TNHH Quản lý Nhà Chương Dương - Serland	
Địa chỉ	328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP.HCM
Vốn điều lệ	10.000 triệu đồng
Tỷ lệ sở hữu của CDC	100,00%
Ngành nghề kinh doanh chính	Cung cấp các dịch vụ quản lý tòa nhà

Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	
Địa chỉ	673 Trường Chinh, phường Hòa Phát, quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng
Vốn điều lệ	31.300 triệu đồng
Tỷ lệ sở hữu của CDC	71,08%
Ngành nghề kinh doanh chính	Xây dựng công trình hạ tầng giao thông cầu cảng

CÔNG TY LIÊN KẾT

Công ty cổ phần Tháp Nam Việt	
Địa chỉ	328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, Quận 1, TP.HCM
Vốn điều lệ	5.000 triệu đồng
Tỷ lệ sở hữu của CDC	40,86%
Ngành nghề kinh doanh chính	Xây dựng dân dụng

Hiện nay, có một số công ty con của Công ty đang tạm ngưng hoạt động là:

- Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số 1
- Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn

Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Tiếp tục thực hiện định hướng Công ty trở thành một trong những doanh nghiệp mạnh và chuyên nghiệp trong lĩnh vực nhận thầu xây lắp, đầu tư kinh doanh bất động sản, kinh doanh vật liệu xây dựng tại Thành phố Hồ Chí Minh và khu vực phía Nam.
- Duy trì phát triển thế mạnh kinh doanh của công ty là kinh doanh bất động sản, nhận thầu xây lắp và sản xuất công nghiệp; Mở rộng lĩnh vực xây dựng hạ tầng giao thông, khai thác đá và kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng;
- Hoàn thành cơ bản thủ tục pháp lý tại Dự án đầu tư khu đô thị nhà ở Bình Chánh, Hóc Môn (Chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt thiết kế, các thủ tục khác…).
- Triển khai thực hiện dự án Nhà ở xã hội ở Tp.HCM, Bà Rịa Vũng Tàu hoặc Đà Nẵng và tổ chức khởi công xây dựng ít nhất một dự án Nhà ở xã hội.
- Tiếp tục nghiên cứu xem xét đánh giá để M&A thêm ít nhất 01 doanh nghiệp để nâng quy mô tạo dòng tiền và thu lợi nhuận.
- Tiếp tục đầu tư công nghệ thông tin để số hóa trong hoạt động quản lý, điều hành Công ty.



Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Công ty luôn tối đa hóa lợi ích cho khách hàng và đóng góp cho sự phát triển của xã hội bằng cách luôn luôn đảm bảo và cải thiện chất lượng sản phẩm.
- Quản trị một cách hiệu quả, chất lượng quản lý là bộ mặt Công ty giúp Công ty gia tăng được giá trị thương hiệu và phát triển một cách bền vững.
- Con người là nhân tố tạo nên sức mạnh tổng thể của công ty, đưa ra chính sách ưu đãi dành cho người lao động trong công ty, liên tục hỏi thăm, cải thiện đời sống vật chất lẫn tinh thần cho người lao động.
- Tập trung mở rộng thị phần nhà ở đối với phân khúc khách hàng có thu nhập trung bình ở đô thị.
- Chú trọng uy tín để tăng khả năng cạnh tranh trên thị trường, tập trung vào những điểm mạnh của Công ty trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản và nhận thầu xây dựng.



Các mục tiêu phát triển bền vững

Đối với Công ty cổ phần Chương Dương, ngoài việc tăng trưởng trong hoạt động kinh doanh, doanh thu và lợi nhuận thì việc phải xác định được trách nhiệm của Doanh nghiệp đối với cộng đồng xã hội luôn được Công ty quan tâm và chú trọng. Với đặc thù ngành là xây dựng có ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe con người và môi trường bên ngoài bởi môi trường làm việc đầy khói bụi, rác thải công nghiệp khi hàn, cắt và khí thải từ các máy móc trang thiết bị liên quan của ngành thải ra.

Nhận thức được mối nguy hại này đến môi trường sẽ gây ảnh hưởng lớn đến cộng đồng, Công ty luôn tuyên truyền công tác giữ gìn vệ sinh công trình cho cán bộ công nhân viên của Công ty. Ngoài ra, Công ty cũng đề ra kế hoạch thay thế các thiết bị thân thiện với môi trường hơn, quản lý việc sử dụng công cụ, trang thiết bị hợp lý sao cho tiết kiệm và gây ít tác động đến môi trường nhiều nhất có thể.

Con người chính là yếu tố hàng đầu để công ty có thể phát triển bền vững nên Công ty luôn quan tâm đến đời sống vật chất lẫn tinh thần của người lao động nói riêng và cộng đồng nói chung. Công ty cổ phần Chương Dương tích cực tham gia ủng hộ cho những gia đình có gia cảnh khó khăn, hỗ trợ đồng bào gặp thiên tai.




CẤM ĐI
QUA CẦU

CÁC RỦI RO

Rủi ro kinh tế

Mất cân đối cung và cầu

Theo bộ Xây dựng, phân khúc bất động sản nhà ở thương mại phục vụ cho các đối tượng có thu nhập khá và cao vẫn thu hút phần lớn các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Hậu quả là gây ra sự thiếu hụt cho phân khúc bất động sản nhà ở phục vụ cho các đối tượng có thu nhập trung bình thấp khi mà thị trường này ngày càng lớn do sự mở rộng và phát triển của các khu công nghiệp. Nhận thấy được cơ hội hội nhập trong lĩnh vực bất động sản nhà ở xã hội phục vụ cho các đối tượng có thu nhập trung bình thấp, Công ty cổ phần Chương Dương đã và đang thực hiện dự án Chương Dương Home, cung cấp ra thị trường căn hộ Thành phố Thủ Đức với hơn 1.200 căn hộ diện tích từ 40m^2 đến 65m^2. Với việc tiết kiệm chi phí và rút ngắn thời gian giải quyết hồ sơ thì đây là cơ hội tốt cho hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Chương Dương. Để giữ vững vị thế và ngày một phát triển, Công ty nỗ lực hơn mỗi ngày trong việc tiếp cận các nguồn vốn trung và dài hạn một cách hợp lí để phát triển dự án đồng thời đảm bảo chất lượng dịch vụ cung cấp.

Chính sách tiền tệ

Nhằm phục hồi nền kinh tế đang bị tác động nặng nề bởi đại dịch, Việt Nam đã chủ động điều chỉnh chính sách tiền tệ. Tình hình chung trong năm 2021 cho thấy lãi suất ở các ngân hàng thương mại vẫn ở mức được đánh giá là thấp so với các năm, qua đó tạo điều kiện cho các doanh nghiệp dễ dàng tiếp cận với nguồn vốn thị trường hơn với giá vốn rẻ. Nếu vốn vay được đẩy ra thị trường không được sử dụng hiệu quả sẽ dẫn đến các hậu quả như nợ xấu ngân hàng, xảy ra tình trạng lạm phát, nợ công tăng cao,... Bên cạnh đó, với việc các ngân hàng thương mại hạ lãi suất đã không còn hấp dẫn dòng tiền gửi vào ngân hàng mà thay vào đó, các dòng tiền trên thị trường đã chuyển dịch sang các công cụ đầu tư tài chính khác như chứng khoán, bất động sản, vàng,... khiến cho giá trị bất động sản bị đẩy tăng lên nhanh chóng tạo bong bóng trong nền kinh tế. Đối với Công ty cổ phần Chương Dương, các dự án của Công ty được tài trợ chủ yếu bằng nguồn vốn vay nên chính sách tiền tệ này có thể là lợi thế đồng thời cũng là thách thức vì hậu quả của thị trường từ chính sách tiền tệ tác động trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty cổ phần Chương Dương luôn thực hiện khảo sát và dự báo rủi ro nhằm giảm thiểu các tác động tiêu cực đến công ty. Qua đó, Công ty sẽ đưa ra hoạch định kinh doanh phù hợp với điều kiện thị trường.



Rủi ro pháp luật

Công ty cổ phần Chương Dương có ngành nghề kinh doanh trong lĩnh vực xây dựng, kinh doanh bất động sản và dịch vụ bất động sản nên chịu ảnh hưởng bởi những luật của hệ thống pháp luật Việt Nam như luật Chứng khoán, luật Bất động sản, luật Doanh nghiệp, luật Đầu tư, luật Xây dựng và các văn bản dưới luật có liên quan. Hiện nay, Việt Nam đang trong giai đoạn bổ sung, điều chỉnh và hoàn thiện hệ thống luật pháp để phù hợp với tình hình thực tại, tạo dựng môi trường kinh doanh văn minh, minh bạch hơn, thu hút vốn đầu tư nước ngoài. Công ty luôn thường xuyên cập nhật các thay đổi trong quy định pháp luật, đề ra những thay đổi trong hoạt động sản xuất kinh doanh phù hợp với những thay đổi của hệ thống pháp luật.

CÁC RỦI RO

Rủi ro kinh doanh

Hiện nay, Bất động sản là một sản phẩm có giá trị rất lớn, cần trải qua nhiều công đoạn, chứng từ trong lúc giao dịch. Công ty phải ứng trước khoản tiền cho các dự án như: vật liệu xây dựng và chi phí lao động trong quá trình thi công. Khi các chủ đầu tư thanh toán không đúng tiến độ thi công xây lắp sẽ làm ảnh hưởng đến dòng tiền và kế hoạch đầu tư của Công ty. Để giảm thiểu những rủi ro này, Công ty luôn tìm kiếm những đối tác uy tín, có trách nhiệm cao với nguồn lực tài chính dồi dào. Đồng thời, Công ty cũng yêu cầu chủ đầu tư mua gói bảo lãnh thanh toán tại ngân hàng để đảm bảo quyền lợi của các bên tham gia.

Rủi ro cạnh tranh

Thị trường xây dựng ở Việt Nam bị thu hẹp do sự xuất hiện ngày càng nhiều các công ty hoạt động trong lĩnh vực Xây dựng. Do đó Công ty cổ phần Chương Dương luôn đối mặt với rủi ro cạnh tranh gay gắt trên thị trường. Sự cạnh tranh đã gây sức ép cho Công ty khi tham gia các gói thầu xây dựng, khả năng trúng thầu của công ty bị giảm khi mà càng nhiều công ty đăng ký tham gia đấu thầu. Năm 2021 là năm nền kinh tế có khởi sắc nhưng vẫn tiềm tàng rủi ro vì dịch bệnh vẫn chưa được chính phủ kiểm soát hoàn toàn, nên nhu cầu xây dựng của cộng đồng cũng bị giảm so với khoảng thời gian trước khi xảy ra dịch bệnh. Nhận thức được rủi ro này, Công ty cổ phần Chương Dương luôn có kế sách phù hợp để ứng phó, đưa ra các gói giá dịch vụ đấu thầu hợp lý cho nhà đầu tư, luôn chủ động tìm kiếm khách hàng mới.



Rủi ro giá nguyên vật liệu:

Công ty cổ phần Chương Dương hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng nên nguồn nguyên vật liệu đầu vào của doanh nghiệp rất đa dạng. Những thành phần chiếm tỷ trọng lớn trong nguồn nguyên vật liệu đầu vào của Công ty là thép, xi măng, gạch ốp lát,… Trong năm 2021, nền kinh tế thế giới nói chung và nền kinh tế Việt Nam nói riêng đã trải qua nhiều biến động nên giá thành nguyên vật liệu đầu vào của Công ty cũng chịu nhiều ảnh hưởng do thị trường. Nguồn cung cấp nguyên vật liệu của Công ty phụ thuộc vào các nhà cung cấp nên việc kiểm soát chi phí nguyên vật liệu khá phức tạp do nguồn cung nguyên vật liệu còn phụ thuộc vào địa điểm của dự án. Để kiểm soát nguồn nguyên vật liệu đầu vào của công ty một cách phù hợp, Chương Dương luôn linh hoạt trong việc tìm kiếm các nhà cung cấp thích hợp, ký kết các hợp đồng nguyên tắc thay vì ký kết hợp đồng trọn gói hay đơn giá cố định nhằm mục đích giảm thiểu chi phí, tối ưu lợi nhuận cho Công ty.



Rủi ro khác

Các yếu tố bất khả kháng như thiên tai, hỏa hoạn, lũ lụt là rủi ro khó lường trước. Khi rủi ro này xảy ra, sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến tài sản và con người. Công ty luôn dự báo và theo dõi tình hình để đưa ra những biện pháp khắc phục kịp thời.

2

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

Tình hình tài chính

Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

2021



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG NĂM

ĐVT: Triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	NĂM 2020	NĂM 2021	NĂM 2021 / NĂM 2020
1	**Tổng doanh thu**	**351.506**	**810.768**	**231,07%**
	Giá trị xây lắp	109.279	148.203	136%
	Giá trị sản xuất công nghiệp	17.494	7.558	43%
	Giá trị kinh doanh thương mại	-	500.770	-
	Giá trị kinh doanh bất động sản	155.269	75.650	49%
	Giá trị doanh thu khác	69.464	78.587	113%
2	**Lợi nhuận trước thuế**	**34.346**	**36.116**	**105,15%**
3	**Lợi nhuận sau thuế**	**27.820**	**30.653**	**110,18%**
4	**Tỷ lệ chi trả cổ tức**	**10%**	**-**	**-**



Năm 2021 là một năm đặc biệt khó khăn đối với Công ty cổ phần Chương Dương khi mà dịch Covid-19 diễn biến phức tạp. Đặc biệt vào quý III năm 2021, Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng và các khu vực khác nói chung phải thực hiện giãn cách xã hội kéo dài khiến hoạt động sản xuất kinh doanh bị trì trệ trong khoảng thời gian này. Doanh thu từ kinh doanh bất động sản (hoạt động cho thuê văn phòng và thương mại) giảm sút do Công ty thực hiện chính sách hỗ trợ để chia sẻ khó khăn cho khách hàng dựa trên diễn biến của tình hình hoạt động thực tế và nhu cầu của khách hàng về việc xin giảm giá từ 10% đến 60% giá trị hợp đồng thuê.

Mặt khác, Công ty TNHH TM Chương Dương tái hoạt động vào đầu tháng 4 năm 2021, bước đầu đã đạt được những kết quả đáng ghi nhận, góp phần vào kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh của toàn Công ty. Tổng giá trị doanh thu thực hiện trong năm 2021 là 810,77 tỷ đồng cao hơn so với cùng kỳ năm trước là 231% tương đương với mức tăng là 459,26 tỷ đồng. Lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế của Công ty lần lượt là 36,11 tỷ và 30,65 tỷ tương ứng lần lượt là 105,15% và 110,18% so với cùng kỳ năm trước.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH

ĐVT: Triệu đồng

STT	CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU	ĐVT	KẾ HOẠCH NĂM 2021	THỰC HIỆN NĂM 2021	TỶ LỆ TH/KH (%)
I	**GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG**	**Tr. đồng**	**1.100.000**	**945.902**	**85,99%**
1	Giá trị xây lắp	Tr. đồng	415.000	220.062	53,03%
2	Giá trị sản xuất công nghiệp	Tr. đồng	35.000	8.314	23,75%
3	Giá trị kinh doanh thương mại	Tr. đồng	450.000	547.265	121,61%
4	Giá trị kinh doanh bất động sản	Tr. đồng	130.000	92.879	71,45%
5	Giá trị kinh doanh khác	Tr.đồng	70.000	77.381	110,54%
II	**GIÁ TRỊ DOANH THU**	**Tr. đồng**	**1.000.000**	**810.768**	**81,08%**
1	Giá trị xây lắp	Tr. đồng	369.000	148.203	40,16%
2	Giá trị sản xuất công nghiệp	Tr. đồng	31.000	7.558	24,38%
3	Giá trị kinh doanh thương mại	Tr. đồng	413.000	500.770	121,25%
4	Giá trị kinh doanh bất động sản	Tr. đồng	120.000	75.650	63,04%
5	Giá trị doanh thu khác	Tr.đồng	67.000	78.587	117,29%
III	**GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ**	**Tr. đồng**	**382.000**	**117.000**	**30,63%**
1	Đầu tư dự án	Tr.đồng	382.000	45.000	
2	Đầu tư M&A	Tr.đồng		72.000	
3	Đầu tư máy móc thiết bị	Tr.đồng			
IV	**LỢI NHUẬN**	**Tr. đồng**	**45.000**	**36.116**	**80,26%**
1	Lợi nhuận trước thuế	Tr. đồng	45.000	36.116	80,26%

Hoạt động đầu tư cũng gặp phải khó khăn. Công tác tổ chức triển khai thi công block C2 thuộc dự án Nhà ở xã hội Chương Dương Home bị chậm tiến độ đề ra do ban lãnh đạo Công ty chỉ đạo triển khai thi công với nguyên tắc "3 tại chỗ". Ngoài ra, lĩnh vực kinh doanh cho thuê bất động sản giảm vì Công ty đưa ra các chính sách hỗ trợ dành cho đối tác. Những nguyên nhân kể trên khiến cho doanh thu của Công ty trong năm 2021 mặc dù tăng mạnh so với năm 2020 nhưng vẫn chưa đạt kế hoạch đề ra, nhưng nhìn chung kết quả kinh doanh của Công ty trong năm 2021 là đáng khích lệ:

- Giá trị sản lượng: Thực hiện 945,90 tỷ đồng, đạt 85,99% kế hoạch năm;
- Giá trị doanh thu: Thực hiện 810,77 tỷ đồng, đạt 81,08% kế hoạch năm;
- Giá trị đầu tư: Thực hiện 117 tỷ đồng, đạt 30,63% kế hoạch năm;
- Giá trị lợi nhuận trước thuế: Thực hiện 36,12 tỷ đồng, đạt 80,26% kế hoạch năm.



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

STT	THÀNH VIÊN	CHỨC VỤ	SỐ LƯỢNG CP SỞ HỮU	TỶ LỆ SỞ HỮU
1	Văn Minh Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	569.072	2,59%
2	Lê Văn Chính	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc	141.544	0,64%
3	Nguyễn Ngọc Tài	Phó Tổng Giám đốc	_	_
4	Võ Thị Diễm Hằng	Kế Toán trưởng	_	_



LÝ LỊCH BAN ĐIỀU HÀNH

ÔNG VĂN MINH HOÀNG

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Ngày sinh : 05/03/1964

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Tài chính

Quá trình công tác :

- 1988 - 1991 : Công tác tại Xí nghiệp Nguyên liệu thuốc lá Miền Đông
- 1991 - 1996 : Công tác tại Công ty Xây lắp, nay là Công ty cổ phần Chương Dương
- 03/2006 – 02/2009 : Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Kế toán trưởng Công ty Xây lắp
- 03/2009 - 01/2011 : Phó chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Chương Dương
- 02/2011 – 31/03/2017 : Phó chủ tịch kiêm Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng Công ty cổ phần Chương Dương
- 01/04/2017 – 31/03/2020 : Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc điều hành Công ty cổ phần Chương Dương
- 31/03/2020 – 30/12/2020 : Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc điều hành Công ty cổ phần Chương Dương
- 31/12/2020 – Nay : Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Chương Dương

Chức vụ hiện nay tại Công ty : Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác : Chủ tịch Công ty TNHH TM Chương Dương

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay : 569.072 cổ phần (2,59% vốn điều lệ)



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

LÝ LỊCH BAN ĐIỀU HÀNH

ÔNG LÊ VĂN CHÍNH

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc

Ngày sinh : 08/02/1962
Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Thủy Lợi
Quá trình công tác :

- 09/1985 – 04/1986 : Công tác tại Công ty XD thủy điện Sông Đà – Hòa Bình
- 05/1986 - 2003 : Công tác tại Xí nghiệp Lắp máy – Tổng Công ty XD số 1 sau là Công ty Xây lắp và hiện tại là Công ty cổ phần Chương Dương
- 2004 – 2009 : Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Chương Dương
- 03/2009 – 10/2011 : Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Chương Dương
- 11/2011 – Nay : Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Chương Dương

Chức vụ hiện nay tại Công ty : Thành viên HĐQT kiêm Phó tổng giám đốc
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác : Chủ tịch Công ty TNHH MTV Kết Cấu Thép Chương Dương.
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay : 141.544 cổ phần (0,64% vốn điều lệ)



ÔNG NGUYỄN NGỌC TÀI

Phó Tổng giám đốc

Ngày sinh : 09/05/1973
Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng (Dân dụng & Công nghiệp)
Quá trình công tác :

- 08/1996 – 10/2019 : Kỹ sư trưởng, giám sát cao cấp cho các Tổng thầu Nhật Bản, Hàn Quốc như Toa Corporation, Toda Corporation, Obayashi, Hazama Corporation, Posco E&C-Samwhan ... tham gia xây dựng các dự án lớn như: Dự án Xây dựng Nhà ga Quốc tế Sân bay Tân Sơn Nhất, Nhiệt điện Phú Mỹ, Cảng quốc tế Cái Mép - BRVT, NM Lọc Hóa dầu Nghi Sơn - Thanh Hóa,...
- 11/2019 – 07/2020 : Chỉ huy trưởng công trình (Liên danh Taisei - Cotec-cons/Newtecons). Dự án XD NM Kyocera Document Factory C - Hải Phòng
- 07/2020 – 08/2021 : Giám đốc Xây dựng (Liên danh Nam Long - Hankyuu) Dự án Khu dân cư Izumi - Đồng Nai
- 9/2021- nay : Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chương Dương

Chức vụ hiện nay tại Công ty : Phó tổng giám đốc
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác : Không có
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay : 0 cổ phần

BÀ VÕ THỊ DIỄM HẰNG

Kế toán trưởng

Ngày sinh : 10/10/1989
Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Tài chính
Quá trình công tác :

- 2011 – 2016 : Nhân viên phòng kế toán tại PJICO Long An
- 2016 – 2017 : Nhân viên phòng kế toán tại PJICO Đông Sài Gòn
- 2017 – 2018 : Nhân viên phòng kế toán tổng hợp, Phó phòng TCKT Công ty cổ phần Chương Dương
- 2018 – nay : Kế toán trưởng Công ty cổ phần Chương Dương

Chức vụ hiện nay tại Công ty : Kế toán trưởng
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác : Không có
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay : 0 cổ phần

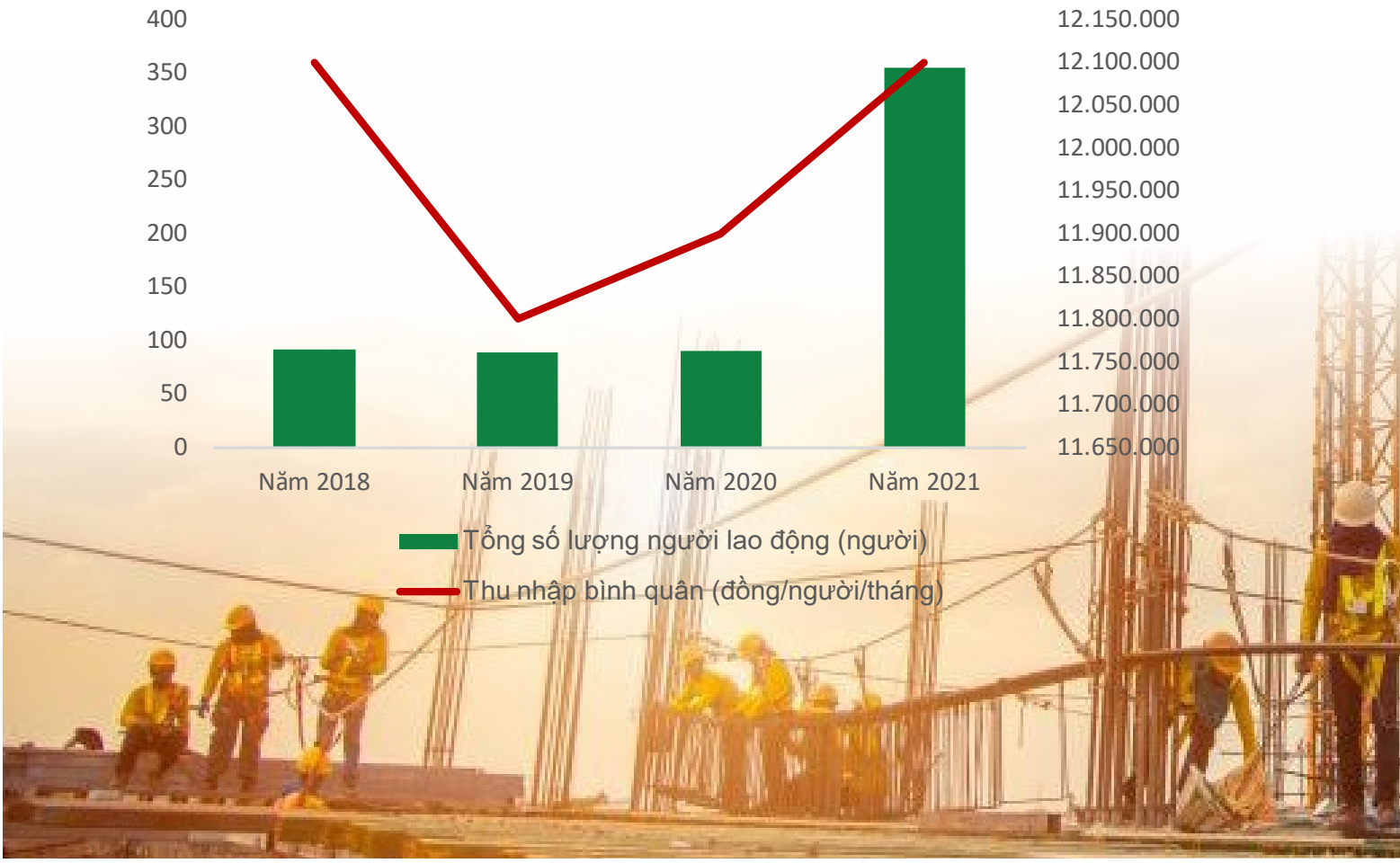
TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2021

STT	THÀNH VIÊN	CHỨC VỤ	NGÀY MIỄN NHIỆM	NGÀY BỔ NHIỆM
1	Nguyễn Hồng Tuyên	Phó Tổng Giám đốc	15/09/2021	
2	Nguyễn Ngọc Tài	Phó Tổng Giám đốc		15/09/2021

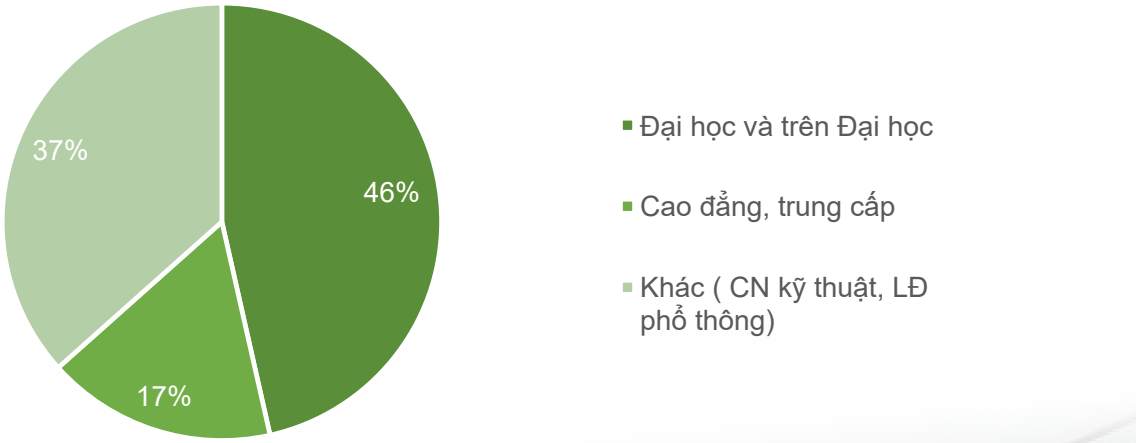
THU NHẬP BÌNH QUÂN

CHỈ TIÊU	NĂM 2018	NĂM 2019	NĂM 2020	NĂM 2021
Tổng số lượng người lao động (người)	91	88	90	355
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	8.500.000	10.500.000	15.500.000	15.000.000



SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN

STT	TÍNH CHẤT PHÂN LOẠI	SỐ LƯỢNG *(người)*	TỶ LỆ *(%)*
	Theo trình độ	**355**	**100%**
1	Đại học và trên Đại học	165	46,48%
2	Cao đẳng, trung cấp	60	16,90%
3	Khác (CN kỹ thuật, LĐ phổ thông)	130	36,62%





TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

Về đào tạo



Công ty cổ phần Chương Dương luôn đảm bảo công tác huấn luyện an toàn lao động cho công nhân trước khi vào làm việc các dự án thi công. Công ty đưa ra chính sách tăng cường công tác đào tạo bồi dưỡng, quy hoạch cá nhân có nghiệp vụ chuyên môn vững, để tạo nguồn bố trí các vị trí chủ chốt. Ngoài ra, Công ty còn tổ chức các lớp bồi dưỡng, tạo điều kiện cho cán bộ công nhân viên tham gia các khóa học nâng cao kỹ năng chuyên môn, nâng cấp kỹ năng sơ cứu và kiến thức pháp luật. Nâng cao tính chuyên môn hóa của lớp học.

Về tuyển dụng



Công ty cổ phần Chương Dương luôn tìm kiếm những người lao động hiền tài, có kỹ thuật, trình độ và kỹ năng tốt để thay thế những người lao động không đáp ứng được kỳ vọng của công ty. Đối với những người lao động làm ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh của Công ty, CDC cương quyết xử lý nghiêm lao động vi phạm kỷ cương, kỷ luật của Công ty nhằm tạo ra cơ hội mới cho những người lao động mới cũng như thúc đẩy nhân viên nâng cao năng suất công việc, tạo ra môi trường làm việc công bằng.

Công ty chú trọng tuyển dụng cán bộ công nhân viên có trình độ chuyên môn cao, giàu kinh nghiệm, đáp ứng được yêu cầu công việc.

Môi trường công việc



CDC đảm bảo tạo ra một môi trường làm việc chuyên nghiệp với độ an toàn cao. Những khu đang thi công nguy hiểm phải có biển báo hiệu để nhân viên chủ động hơn trong việc phòng chống tai nạn. Ngoài ra, các khu vực thi công nguy hiểm luôn phải đạt những tiêu chí mà công ty đề ra mới được cho phép thực hiện thi công nhằm đảm bảo an toàn cho người lao động. Thêm vào đó, công ty cũng chú trọng về môi trường của người lao động trong công ty là một môi trường lao động gắn kết vì đặc thù công việc của công ty nguy hiểm và cần sự phối hợp.

Về lương, thưởng, phúc lợi, đãi ngộ

Nguồn nhân lực đóng vai trò chủ chốt trong công ty, là bộ mặt và sức mạnh của công ty nên CDC luôn chú trọng trong việc quan tâm đến cán bộ công nhân viên của công ty. Công ty luôn đảm bảo trả lương, thưởng đúng tiến độ cho nhân viên. Thêm vào đó, các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp dành cho người lao động luôn được Công ty trích nộp đầy đủ theo quy định nhằm đảm bảo mọi quyền lợi hợp pháp của người lao động.

Công ty luôn chủ động trong việc chăm lo đời sống vật chất lẫn tinh thần của nhân viên. Hằng năm, CDC tổ chức khám sức khỏe định kỳ hằng năm, tạo điều kiện cho nhân viên gắn kết với nhau hơn qua các hoạt động tập thể như: những chuyến du lịch do công ty tổ chức, các hoạt động ngoài công ty, tổ chức sinh nhật, lễ Tết cho nhân viên.

Thực hiện đầy đủ các chính sách phúc lợi theo quy định: Lễ tết, phụ cấp, sinh nhật, ốm đau, thai sản, hiếu hỉ…



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Các khoản đầu tư lớn

STT	TÊN DỰ ÁN	TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN	QUY MÔ DỰ ÁN	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ (Tỷ đồng)	ĐỊA ĐIỂM
1	Nhà ở xã hội Chương Dương Home	Đã hoàn thành	2,6 ha	950	Số 34 Đường 12, phường Trường Thọ, Tp.Thủ Đức
2	Khu đô thị Central Garden 2	Đang đền bù giải phóng mặt bằng	13,5 ha	6.700	Bà Điểm, Hóc Môn
3	Khu dân cư Đông Cầu Hương An, Quảng Nam	Đang đền bù giải phóng mặt bằng	22,4 ha	650	TT Hương An, huyện Quế Sơn, Quảng Nam
4	Dự Án Khu Chung Cư Cao Tầng Central Garden 3	Nhận chuyển nhượng cổ phần (Công ty Dự án)	3ha	2.600	Xã Tân Nhựt, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh
5	Dự Án Nhà Ở Xã Hội Đà Nẵng	- Hoàn thiện thủ tục. - Khởi công phần móng.	2,9ha	1.300	Quận Cẩm Lệ, TP. Đà Nẵng
6	Dự Án Nhà Ở Xã Hội Chương Dương Home 3 – Đồng Nai	- Hoàn thiện thủ tục. - Khởi công phần móng.	1,41ha	795	Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa
7	Dự Án: Nhà Ở Xã Hội Chương Dương Home 4 – Gò Cát	- Hoàn thiện thủ tục. - Khởi công phần móng.	11,4ha	385	Gò Cát, TP. Bà Rịa
8	Dự Án: Chung Cư Cao Tầng Kết Hợp Trung Tâm Thương Mại			72	Số 673 Trường Chinh - Phường Hòa Phát - Quận Cẩm Lệ - TP. Đà Nẵng



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài chính

STT	CHỈ TIÊU	NĂM 2020	NĂM 2021	NĂM 2021/ NĂM 2020
1	Tổng giá trị tài sản	827.618	1.287.019	155,51%
2	Doanh thu thuần	322.270	769.063	238,64%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	31.589	17.869	56,57%
4	Lợi nhuận khác	2.756	18.246	662,05%
5	Lợi nhuận trước thuế	34.346	36.116	105,15%
6	Lợi nhuận sau thuế	27.818	30.653	110,19%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	10%	-	-
3	Hợp đồng theo thời vụ	1	1,23%	



Tình hình tài chính

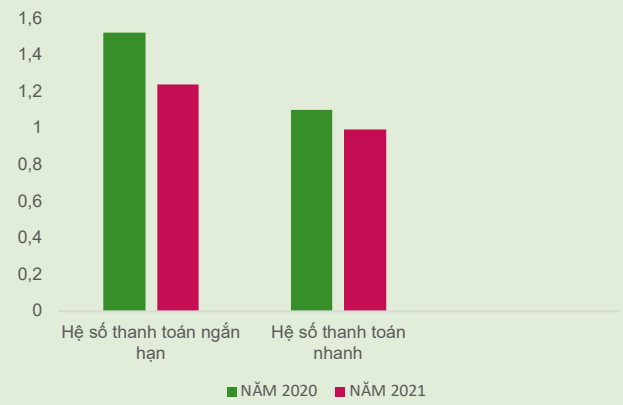
STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	NĂM 2020	NĂM 2021
I	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
1	Hệ số thanh toán ngắn hạn: (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,52	1,20
2	Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	Lần	1,1	0,96
II	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
1	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	69,74	75,83
2	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	230,48	313,74
III	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
1	Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	1,34	3,41
2	Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Vòng	0,38	0,73
IV	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
1	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	8,63	3,99
2	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	10,37	10,58
3	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	3,31	2,81
4	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần (Biên lợi nhuận gộp)	%	9,8	2,32

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

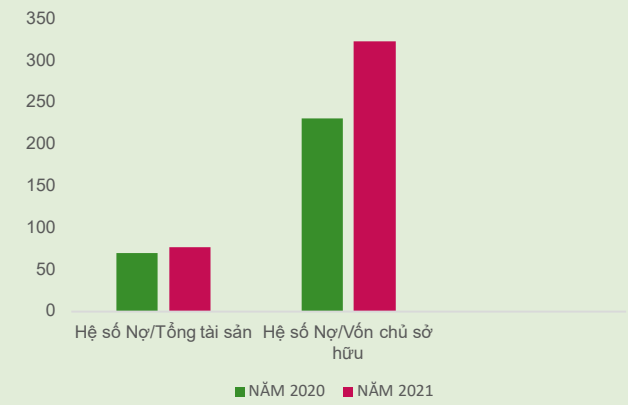
Về chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Khả năng thanh toán của Công ty giảm trong năm 2021 với hệ số thanh toán ngắn hạn là 1,20 lần; hệ số thanh toán nhanh của Công ty là 0,96. Nguyên nhân chính là do giá trị nợ ngắn hạn của Công ty tăng cao trong năm 2021. Cụ thể, lượng nợ ngắn hạn của Công ty trong năm 2021 tăng 83,76% so với cùng kỳ năm trước tương ứng với mức chênh lệch tăng là 410,762 tỷ đồng. Nợ ngắn hạn tăng chủ yếu do tăng nợ vay ngắn hạn từ 121 tỷ đồng đồng năm 2020 lên 452 tỷ đồng năm 2021 nhằm phục vụ hoạt động kinh doanh, triển khai các dự án mới của Công ty. Mặc dù, tài sản ngắn hạn của Công ty trong năm 2021 cũng tăng, nhưng chỉ ở mức tăng là 45,81% tương đương với giá trị tăng là 340,42 tỷ đồng so với cùng kì năm trước, tốc độ tăng trưởng thấp hơn nợ ngắn hạn. Ngoài ra, Công ty tiếp tục triển khai thực hiện các dự án như dự án nhà ở xã hội – Chương Dương Home, dự án Khu dân cư Bàu Xéo, dự án xây dựng Nhà Chuyên gia – Becamex – Bình phước, dự án Nhà ở thấp tầng Ba Son là nguyên nhân khiến cho chi phí sản xuất dở dang tăng trong năm, hàng tồn kho tăng, dẫn đến hệ số thanh toán nhanh giả

Về chỉ tiêu về khả năng thanh toán



Chỉ tiêu về cơ cấu vốn



Về chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Trong năm 2021, cơ cấu nguồn vốn của Công ty cổ phần Chương Dương có sự thay đổi. Cụ thể, hệ số nợ trên tổng tài sản và nợ trên vốn chủ sở hữu lần lượt là 75,83% và 313,74% - tăng 6,63% và 92,62% so với cùng kì năm trước. Nguyên nhân là do nợ phải trả của Công ty tăng 69,09% tương ứng với 398,77 tỷ đồng. Công ty cổ phần Chương Dương thực hiện vay các khoản nợ ngắn hạn với tổng giá trị khoản vay là 452,41 tỷ đồng tăng 173,73% so với cùng kì năm trước. Ngoài các khoản vay và nợ thuê tài chính, khoản phải trả người bán của Công ty cũng có mức tăng cao với tỷ lệ 270,16% so với năm 2020. Hai khoản mục này tăng nhằm mục đích đáp ứng tài chính và nguyên vật liệu để hoàn thành các dự án đang triển khai đúng tiến độ đã đề ra.

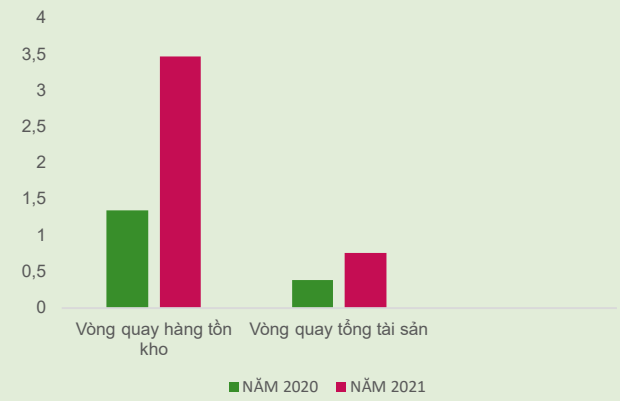
Mặt khác, trong năm Công ty cổ phần Chương Dương đã tăng vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cùng với đó khoản lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty tăng 10,18% so với cùng kỳ, đạt 30,65 tỷ đồng . Qua đó, vốn chủ sở hữu của Công ty trong năm 2021 ghi nhận tổng giá trị là 311,07 tỷ đồng tăng 24,21% so với năm 2021, nhưng tốc độ tăng nợ phải trả cao hơn tốc độ độ tăng của tổng tài sản và vốn chủ sở hữu.

Về chỉ tiêu về năng lực hoạt động

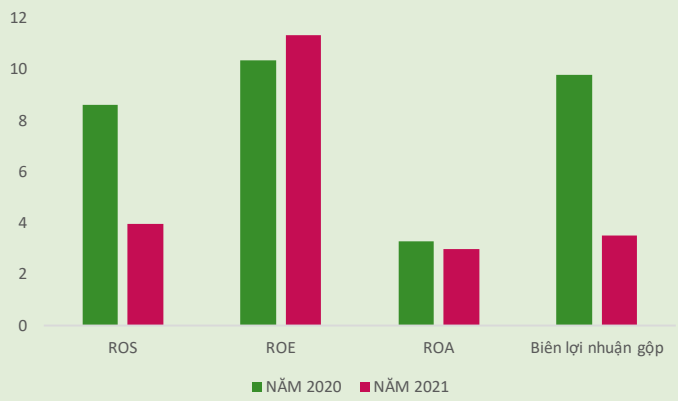
Cả hai chỉ số thể hiện năng lực hoạt động của Công ty đều tăng trong năm 2021. Vòng quay hàng tồn kho trong năm 2021 của Công ty ghi nhận mức 3,41 vòng tăng 2,07 vòng so với cùng kì năm trước. Trong năm 2021, lượng hàng tồn kho của Công ty ghi nhận mức tăng nhẹ 6,63% so với năm 2020 chủ yếu phát sinh từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và phát sinh thêm các mặt hàng gửi đi bán và các loại hàng hóa khác. Công ty cổ phần Chương Dương phát sinh chi phí giá vốn hàng bán đối với lĩnh vực buôn bán vật liệu xây dựng với tổng giá trị là 496,63 tỷ đồng qua đó đẩy giá vốn hàng bán của Công ty trong năm 2021 tăng 149,21% tương ứng với tổng giá trị là 432,57 tỷ đồng. Trong năm 2021 lượng hàng tồn kho của Công ty ghi nhận tăng trưởng dương nhưng mức tăng đó lại khá thấp đối với mức tăng trưởng của giá vốn hàng bán nên vòng quay hàng tồn kho tăng.

Đối với vòng quay tài sản của Công ty ghi nhận tăng trong năm 2021. Cụ thể, vòng quay tài sản của Công ty ở mức 0,73 vòng, tăng 0,35 vòng so với cùng kì năm trước. Nguyên nhân chính là do trong năm 2021 Công ty đã tái hoạt động lại Công ty TNHH TM Chương Dương, bước đầu ghi nhận kết quả khả quan từ lĩnh vực kinh doanh buôn bán vật liệu xây dựng, chiếm tỷ trọng cao nhất trong cơ cấu của Công ty với tổng giá trị doanh thu trong lĩnh vực bán hàng là 501,491 tỷ đồng, dẫn đến doanh thu tăng.

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động



Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

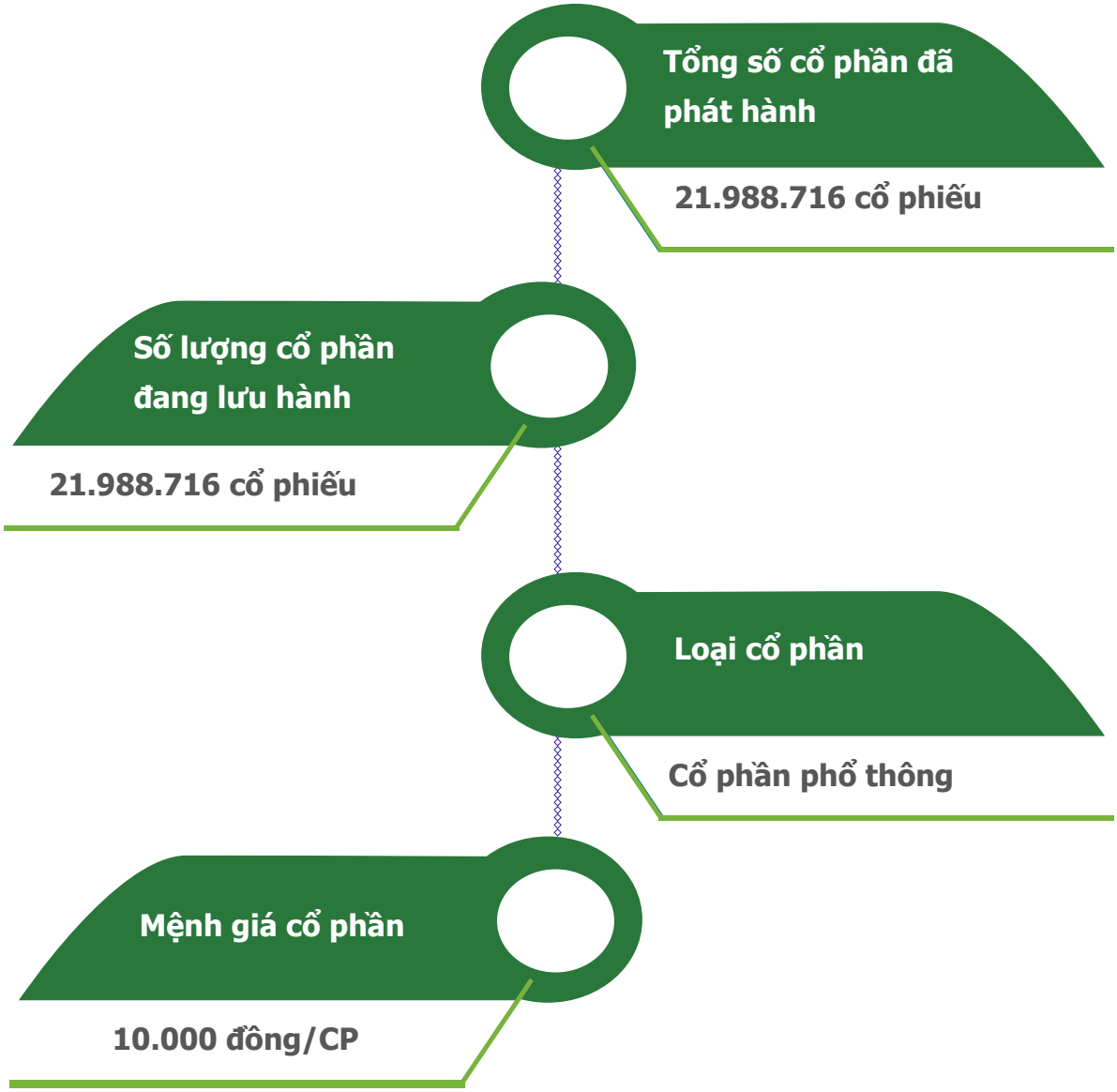


Về chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Trong năm 2021, mặc dù doanh thu thuần của Công ty có mức tăng trưởng dương ấn tượng nhưng lợi nhuận thu lại của Công ty là không cao. Cụ thể, doanh thu năm 2021 gấp 2,39 lần doanh thu năm 2020 nhưng lợi nhuận sau thuế của Công ty chỉ tăng trưởng so với cùng kì năm trước 10,18% là nguyên nhân khiến chỉ số ROS của Công ty trong năm 2021 là 3,99% giảm so với năm 2020. Vốn chủ sở hữu của Công ty cũng tăng ở mức 24,21% tương đương với mức chênh lệch so với cùng kì năm trước là 60,64 tỷ đồng nhưng không gây ảnh hưởng tiêu cực đến chỉ số ROE của Công ty. Cụ thể, chỉ số ROE trong năm 2021 ở mức 10,58% tăng so với chỉ số ROE trong năm 2020 là 10,37%. Trong năm 2021, chỉ số ROA lẫn biên lợi nhuận gộp của Công ty đều giảm so với cùng kì năm trước do mức tăng trưởng lợi nhuận sau thuế là khá khiêm tốn nếu so với mức tăng của doanh thu thuần và tổng giá trị tài sản của Công ty. Hai khoản mục doanh thu thuần và tổng tài sản của Công ty đều ghi nhận sự tăng trưởng dương đột biến với mức tăng lần lượt là 138,64% và 55,51%

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

CỔ PHẦN



DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

STT	Tên	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu/ VĐL (%)
1	Tổng Cty XD Số 1-CTCP	111a, Pasteur, Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	5.226.687	23,77%
2	TRỊNH DUY MINH	602/18 Điện Biên Phủ, P.22, Q. Bình Thạnh, TP.HCM	1.271.853	5,78%
3	ĐỖ HOÀNG HIỆP	P802 chung cư 262 Nguyễn Huy Tưởng, Thanh Xuân, HN	1.149.642	5,23%

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

STT	Loại cổ đông	Số cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ sở hữu
I	**Cổ đông Nhà nước**	**-**	**-**	**-**
II	**Cổ đông trong nước**	**21.888.213**	**218.882.130**	**99,54**
1	Cá nhân	15.445.757	154.457.570	70,24
2	Tổ chức	6.442.456	64.424.560	29,30
III	**Cổ đông nước ngoài**	**100.503**	**1.005.030**	**0,46**
1	Cá nhân	84.002	840.020	0,38
2	Tổ chức	16.501	165.010	0,08
TỔNG CỘNG (II+III)		**21.988.716**	**210.988.716**	**100**

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 49 %.Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa đã được thông báo trên VSD (Trung tâm lưu kí chứng khoán Việt Nam) và cập nhật chính thức khi UBCKNN xác nhận.

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

- Năm 2006: Phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 14 tỷ đồng lên 18 tỷ đồng.
- Năm 2007: Tăng vốn từ 18 tỷ đồng lên 36 tỷ đồng.
- Năm 2009: Tăng vốn từ 36 tỷ đồng lên 64,657 tỷ đồng.
- Năm 2010: Tăng vốn từ 64,657 tỷ đồng lên 124,657 tỷ đồng.
- Năm 2011: Tăng vốn lên 149,587 tỷ đồng.
- Năm 2014: Tăng vốn lên 157,064 tỷ đồng bằng cách trả cổ tức bằng cổ phiếu.
- Năm 2021: Tăng vốn lên 219,887 tỷ đồng bằng hình thức phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu.

Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

Các chứng khoán khác: Không có

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

Tác động lên môi trường

Hoạt động trong ngành xây dựng, nguyên vật liệu chính mà Công ty sử dụng là thép, xi măng, vôi, cát, các phương tiện vận chuyển có trọng tải lớn công suất cao như máy kéo, máy xúc nên gây ra những ảnh hưởng nhất định đến môi trường sống của người dân xung quanh. Công ty luôn tuyên truyền cho cán bộ công nhân viên luôn phải xử lí các chất gây độc cho môi trường bên ngoài như xi măng, vôi để tránh làm ảnh hưởng đến cư dân sống xung quanh công trình thi công của Công ty. Ngoài ra, Công ty cũng đề ra kế hoạch sử dụng những máy móc một cách hợp lí trong khâu vận chuyển, hoạt động xây lắp để tiết kiệm nguồn chi phí mà Công ty phải chịu cũng như giảm bớt lượng khí phát ra bên ngoài môi trường cộng đồng.



Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Công ty cổ phần Chương Dương luôn đưa ra chính sách phù hợp về nguồn nguyên vật liệu, trang thiết bị, công cụ, dụng cụ nhằm bảo quản và quản lý chặt chẽ nguồn nguyên vật liệu đầu vào. Trong quá trình làm việc mà công cụ, dụng cụ có hư hại, Công ty cũng chủ trương khuyến khích người lao động tái sử dụng những trang thiết bị hư hại, lắng nghe những đóng góp ý kiến của người lao động trong việc tái sử dụng để giảm thiểu lượng rác thải công nghiệp ra môi trường cộng đồng đồng thời tiết kiệm chi phí cho công ty.

Chính sách liên quan đến người lao động

Công ty cổ phần Chương Dương hoạt động trong lĩnh vực xây dựng nên số lượng người lao động dùng để phục vụ cho hoạt động kinh doanh của công ty thuộc mức cao. Nguồn lao động của công ty chính là một trong những yếu tố quan trọng cấu thành sự thành công của dự án, vì vậy nên công ty luôn chú trọng thực hiện công tác an toàn lao động cho cán bộ công nhân viên. Công ty luôn dự báo nguy cơ tai nạn lao động kịp thời để có sự phòng bị hữu hiệu cũng như chuẩn bị các phương án sơ cứu, cứu chữa kịp thời cho người lao động. Ngoài ra, những nơi nguy hiểm của các dự án đang thi công luôn phải có các biển báo nguy hiểm để cán bộ công nhân viên chú ý đề phòng. Công ty còn thể hiện rõ sự quan tâm đến người lao động qua việc luôn đảm bảo đủ đồ bảo hộ cho người lao động, giáo dục an toàn và phòng tránh tai nạn thường xuyên và đầy đủ để nâng cao tính tự giác, đề phòng cho công nhân. Công ty chỉ cho phép thi công khi đảm bảo đủ các tiêu chí và quy định của Nhà nước và Công ty.



Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Đối với Công ty, việc đóng góp cho giá trị cộng đồng là giá trị cốt lõi mà công ty hướng đến. Công ty luôn quan tâm đến các hoạt động của tổ chức Công đoàn Công ty trong công tác tạo quỹ bảo trợ học đường cho con em người lao động học giỏi, có hoàn cảnh khó khăn được tổ chức tốt trong các năm qua. Tham gia các phong trào địa phương, cộng đồng. Chương Dương còn đóng góp cho các quỹ từ thiện, các quỹ kêu gọi tài trợ cho người dân gặp hoàn cảnh khó khăn hay nhân dân ở các vùng thường xuyên xảy ra thiên tai.

Tiêu thụ nước

Lượng nước mà công ty sử dụng chủ yếu là cho những mục đích tẩy rửa các trang thiết bị, dụng cụ trong hoạt động kinh doanh, nước dùng cho sinh hoạt của công nhân và dùng để trộn vữa, tưới tường. Để tiết kiệm lượng nước mà Công ty tiêu thụ, Công ty luôn khuyến khích cán bộ công nhân viên sử dụng nước hợp lí, tiết kiệm đồng thời quản lý chặt chẽ lượng nước trong hoạt động xây dựng, không để nguồn nước bị thất thoát và phải được sử dụng vào đúng mục đích đề ra.

3

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Tình hình tài chính

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Kế hoạch phát triển trong tương lai

Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán

2021





ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong năm 2021, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty như sau:

» Trong lĩnh vực xây lắp: Tiếp tục triển khai các công trình xây dựng, dự án dở dang chuyển tiếp từ năm 2020. Ngoài ra, Công ty cũng chủ trương tìm kiếm một số công trình mới để đảm bảo duy trì công việc ổn định. Trong năm 2021, dịch COVID-19 diễn biến phức tạp khiến cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty bị trì trệ vì phải thực hiện giãn cách xã hội. Bên cạnh đó, công tác tìm kiếm hợp đồng xây dựng mới và công tác tiếp cận khách hàng cũng bị ảnh hưởng tiêu cực.

» Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và dịch vụ quản lý cho thuê mặt bằng: Thị trường vẫn còn tiềm ẩn nhiều rủi ro đến từ dịch bệnh và các chính sách tài khóa – tiền tệ khiến cho hoạt động kinh doanh bất động sản gặp nhiều khó khăn, dự án nhà ở xã hội Chương Dương Home đã được triển khai thi công đảm bảo tiến độ; trong năm 2021 chủ yếu thực hiện thu hồi vốn các căn hộ block C2 thuộc dự án Chương Dương Home và tiếp thị cho thuê diện tích mặt bằng còn trống tại Tòa nhà văn phòng, Khu dịch vụ thương mại thuộc cao ốc Central Garden và Tân Hương Tower.

» Trong lĩnh vực kinh doanh thương mại, vật liệu xây dựng: Công ty lên kế hoạch khôi phục Công ty TNHH TM Chương Dương và tái hoạt động vào đầu tháng 4 năm 2021 từ đó Công ty có thể xây dựng kế hoạch kinh doanh đa dạng, linh hoạt hơn với nguồn lực của doanh nghiệp.



Thuận lợi

» Trong bối cảnh các khu công nghiệp ngày càng được phát triển và mở rộng, nhu cầu nhà ở xã hội cũng tăng cao nhất là phân khúc nhà ở thuộc phân khúc cho các đối tượng có thu nhập trung bình thấp.

» Lĩnh vực xây lắp và sản xuất công nghiệp là lĩnh vực mà công ty đã có truyền thống lâu đời và đạt được nhiều thành tựu.

» Công ty có tài chính lành mạnh, uy tín cao nên nhận được nhiều sự hỗ trợ tài chính từ các đối tác chiến lược.

» Công ty cổ phần Chương Dương có bộ máy điều hành năng động, đội ngũ cán bộ quản lý giỏi và giàu kinh nghiệm, đội ngũ công nhân kỹ thuật có tay nghề cao.

» Lựa chọn nhà ở của đa số người trẻ hiện nay là các khu chung cư vì tính tiện lợi, an toàn.

» Công ty đã thực hiện tốt công tác tiếp thị đấu thầu, tiếp cận nhiều loại công trình như: nhà phố liền kề, biệt thự thấp tầng, công trình hạ tầng, cầu đường, nhà xưởng sản xuất, chung cư cao tầng.

» Có kinh nghiệm và năng lực thi công đáp ứng được yêu cầu của nhiều loại hình công trình.

Khó khăn

» Thị trường xây dựng tiếp tục bị thu hẹp do sự cạnh tranh gây khó khăn cho các công ty xây dựng khiến cho cơ hội trúng thầu của công ty cổ phần Chương Dương giảm đi.

» Các công tác thực hiện hồ sơ pháp lý phức tạp, xử lí hồ sơ chậm khiến công việc thi công của công ty bị trì trệ, chậm tiến độ.

» Biến động giá vật tư xây dựng ảnh hưởng đến công tác đấu thầu công trình mới theo kế hoạch đề ra.

» Tình hình dịch bệnh covid 19 kéo dài làm ảnh hưởng đến hoạt động đầu tư của các Chủ đầu tư dự án



BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

Công ty tham gia đấu thầu chào giá với khối lượng công việc đáng ghi nhận (khoảng 30 dự án với tổng giá trị là 2.500 tỷ đồng). Nhưng giá trị nhận thầu chỉ đạt hơn 10% do ảnh hưởng COVID-19, giá cả vật liệu xây dựng tăng cao dẫn đến nhiều chủ đầu tư chủ động ngừng triển khai thực hiện dự án. Tổng giá trị nhận thầu năm 2021 khoảng 260 tỷ đồng.

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

» Chất lượng các nhà thầu phụ không cao, một số nhà thầu phụ không đủ năng lực tài chính và năng lực thực hiện các công việc nội nghiệp chưa đảm bảo yêu cầu

Công tác quản lý điều hành thi công tại công trường

Công ty đã triển khai và hoàn thiện đánh giá hiệu quả công việc bằng công cụ KPIs đến các Ban điều hành công trình để tăng hiệu suất làm việc của người lao động. Bên cạnh đó, công tác quản lý điều hành thi công tại công trường cũng gặp một số khó khăn như:

» Giá nhân công tăng

» Giá vật liệu xây dựng biến động tăng

» Do tình trạng giãn cách xã hội từ ảnh hưởng của dịch bệnh COVID-19 nên đã làm thiếu hụt công nhân thi công tại công trường dẫn đến tiến độ thi công xây dựng bị chậm so với tiến độ đã đề ra

» Thiếu nhân lực điều hành thi công có năng lực chuyên môn tại các công trình.

» Năng lực điều hành thi công còn yếu kém.

Lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản

» Công ty tiếp tục đẩy mạnh triển khai hai dự án Chung cư Nhà ở xã hội – Chương Dương Home và Chung cư Tân Hương.

» Công ty cổ phần Chương Dương đã thực hiện khảo sát, tìm kiếm cơ hội đầu tư dự án mới tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận. Cụ thể, công ty đã chủ trương thực hiện đầu tư khu đô thị 185ha tại Thành phố Bến Tre.

Công tác quản lý và tổ chức điều hành sản xuất kinh doanh, đầu tư – phát triển, quản lý vốn

» Công ty nâng cao năng lực thực hiện giám sát tiến độ - chất lượng thực hiện các gói thầu đang thi công nhằm nâng cao năng lực đội ngũ thi công, giải quyết dứt điểm các vấn đề tồn tại công trình và đẩy nhanh công tác hoàn thiện hồ sơ pháp lý, hồ sơ chất lượng phục vụ công tác nghiệm thu giai đoạn và nghiệm thu bàn giao công trình. Bên cạnh đó, công ty đã rà soát, tìm kiếm các công trình có mối quan hệ tốt đặc biệt quan tâm đến các dự án nhà cao tầng, nhà liền kề của các chủ đầu tư. Trong công tác tiếp thị và dự thầu tìm kiếm công trình cũng được công ty cổ phần Chương Dương đẩy mạnh với mục tiêu đầu tư ít nhất một dự án mới trong năm.

» Công ty thực hiện đôn đốc, thúc đẩy quá trình thu hồi nợ tại các công trình đã hoàn thành - các gói thầu chủ đầu tư đã ký quyết toán, thanh lý hợp đồng nhưng chậm giải ngân nhằm đảm bảo dòng tiền cho các gói thầu thi công còn dở dang. Ngoài ra, để đảm bảo nguồn vốn được sử dụng hiệu quả tránh phát sinh thêm chi phí, Công ty cổ phần Chương Dương đã triển khai các kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch tài chính phù hợp.

Lĩnh vực xây lắp và sản xuất công nghiệp

» Công ty đã giải quyết và nâng cao vấn đề về năng lực thi công và bổ sung thêm lực lượng điều hành nhằm đáp ứng nhu cầu hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực xây lắp và sản xuất công nghiệp của Công ty.

» Các bộ phận nhân sự công ty đã hoàn thành tốt nhiệm vụ của mình đối với các kế hoạch kinh doanh mà công ty đã đề ra. Qua đó giúp công ty đảm bảo định hướng phát triển, đảm bảo giữ vững quy mô và kết quả trong kế hoạch năm và định hướng lâu dài.

» Công ty luôn đảm bảo thực hiện tốt công tác thống kê, kế hoạch từ công ty cho đến các đơn vị trực thuộc, đơn vị thành viên theo định kỳ hàng tháng/ hàng quý và hàng năm theo quy định. Ngoài ra, Công ty cổ phần Chương Dương luôn duy trì, có cập nhật bổ sung hoàn thiện hệ thống quản lý chất lượng phù hợp với tiêu chuẩn ISO 9001:2015 nhằm luôn đáp ứng nhu cầu và tăng trải nghiệm dịch vụ cho khách hàng

Công tác kế toán, tài chính và quản lý chi phí

» Phòng Tài chính kế toán của công ty thực hiện công tác quản lý kế hoạch thu, chi tài chính hiệu quả, giúp công ty tiết giảm các chi phí hư hao về tài sản, vật tư.

» Tích cực hỗ trợ giúp việc ban điều hành về kế hoạch tài chính của từng tiến độ của các dự án từ đó đề ra kế hoạch quản lý điều phối phù hợp đảm bảo hiệu quả toàn dự án, đảm bảo nguồn vốn và tiến độ thi công.

» Công ty ban hành biểu mẫu và cải thiện quy trình kế toán, tiết giảm chứng từ thủ tục rườm rà, rút ngắn quy trình thanh toán rườm rà nhưng vẫn đảm bảo tính hiệu quả và quản lý chặt chẽ trong công tác kế toán.

Công tác tổ chức bộ máy và nhân sự

» Công ty chú trọng khâu tuyển dụng lao động kỹ thuật có trình độ và kỹ năng tốt song song với việc tăng cường công tác đào tạo bồi dưỡng, quy hoạch cá nhân có chuyên môn vững. Thúc đẩy năng suất làm việc của nhân viên thông qua việc đánh giá năng lực nhân viên theo mục tiêu KPI.

» Công ty có sự phân bố nhân công hợp lý, rõ ràng và môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động.

Công tác kinh doanh, dịch vụ bất động sản

Hiện nay, công ty đang quản lý và kinh doanh cho thuê mặt bằng tại 03 chung cư Central Garden, Tân Hương Tower và Chương Dương Home. Công ty cổ phần Chương Dương luôn hướng đến sự chất lượng, nâng cao trải nghiệm dịch vụ của khách hàng nên luôn nâng cao chất lượng quản lý dịch vụ, cụ thể:

» Đối với Khu chung cư Tân Hương Tower: Tập trung nâng cao năng lực quản lý dịch vụ tòa nhà chung cư, quản lý chi phí chặt chẽ.

» Đối với Khu chung cư Chương Dương Home: tiếp tục hoàn thành dự án, thực hiện các chế độ hậu mãi đối với khách hàng đã mua chung cư, tăng cường an ninh, trật tự và đảm bảo công tác vệ sinh.

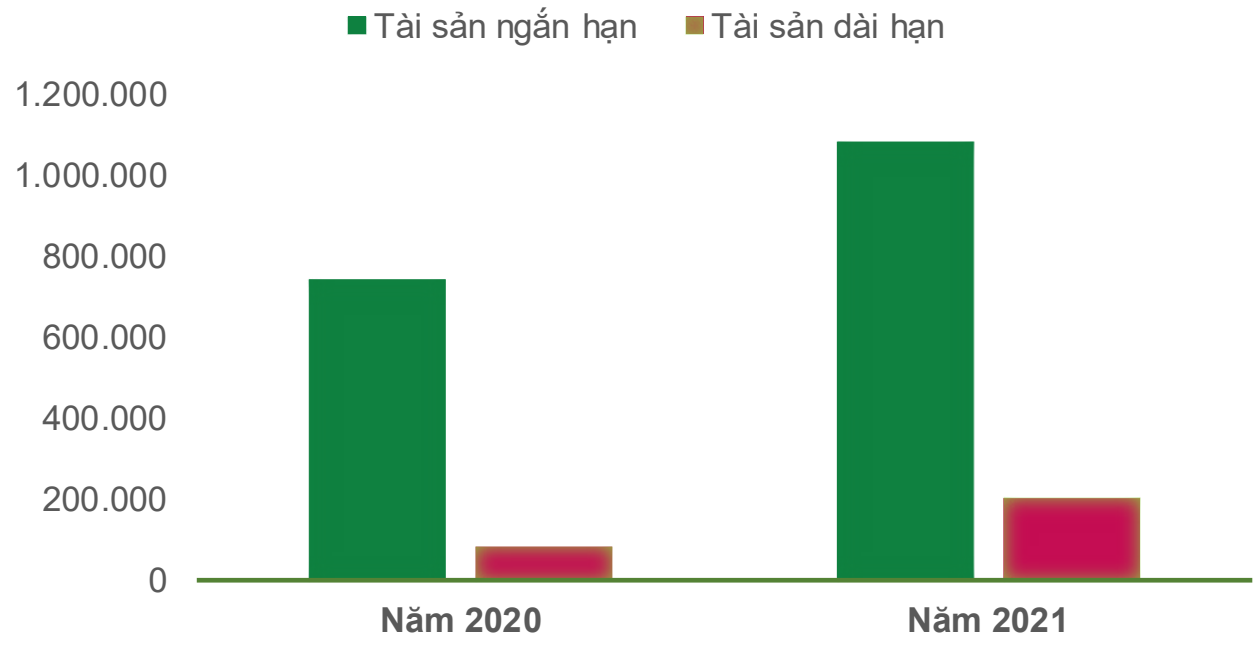
» Đối với Khu chung cư Central Garden: Đặt mục tiêu phủ kín diện tích mặt bằng cho thuê, cải thiện và nâng cao chất lượng dịch vụ và đảm bảo vệ sinh toàn khu..

Công ty tổ chức tốt và hiệu quả hoạt động Sàn giao dịch Bất động sản, trong năm 2021, công ty đã thành công chào bán cho một số khách hàng và kết kết hợp đồng cho thuê căn hộ tại Block C2.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

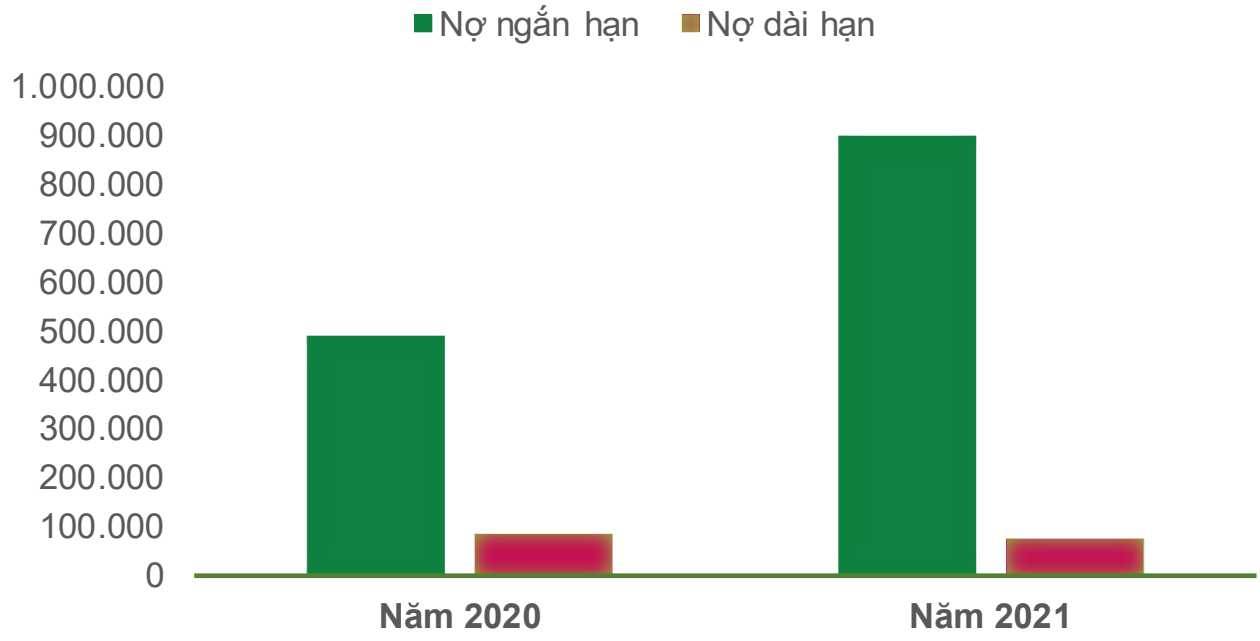
CHỈ TIÊU	31/12/2020	31/12/2021	TH 2021/ TH 2020	TỶ TRỌNG NĂM 2020	TỶ TRỌNG NĂM 2021
Tài sản ngắn hạn	743.187	1.083.605	145,81%	89,80%	84,19%
Tài sản dài hạn	84.431	203.414	240,92%	10,20%	15,81%
Tổng tài sản	**827.618**	**1.287.019**	**155,51%**	**100%**	**100%**



Tổng tài sản của Công ty tại thời điểm hết năm tài chính 2021 đạt giá trị là 1.287 tỷ đồng với mức tăng trưởng dương là 55,51% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, tài sản ngắn hạn có giá trị là 1.083 tỷ đồng và giá trị của tài sản dài hạn là 203 tỷ đồng đều cao hơn so với năm 2020 lần lượt là 45,8% và 140,92%. Với mức tăng trưởng dương mạnh mẽ của tài sản dài hạn, trong năm 2020 cơ cấu tài sản của Công ty đã có sự thay đổi khi mà tài sản dài hạn chiếm đến 15,81% cao hơn so với con số 10,2% ở năm 2020. Nguyên nhân chính là do nguồn tài sản cố định của Công ty tăng cao với mức chênh lệch là 111,964 tỷ đồng tương ứng với mức tăng trưởng là 291,21%. Đối với tài sản ngắn hạn của Công ty cũng tăng ở mức 45,8%, chiếm 84,19% trong cơ cấu tài sản của Công ty. Tài sản ngắn hạn của Công ty tăng là do các khoản phải thu ngắn hạn tăng đột biến với mức tăng trưởng là 263,25% tương đương với mức chênh lệch là 310,693 tỷ đồng. Nhìn chung, tài sản ngắn hạn vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu tài sản của Công ty để đảm bảo nguồn vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

TÌNH HÌNH NGUỒN VỐN

CHỈ TIÊU	31/12/2020	31/12/2021	TH 2021/ TH 2020	TỶ TRỌNG NĂM 2020	TỶ TRỌNG NĂM 2021
Nợ ngắn hạn	490.398	901.160	183,76%	84,90%	92,34%
Nợ dài hạn	86.787	74.790	86,18%	15,10%	7,66%
Tổng nợ phải trả	**577.185**	**975.950**	**169,09%**	**100%**	**100%**



Trong năm 2021, tỷ trọng của nợ ngắn hạn tăng lên khi mà hệ số nợ ngắn hạn trên nợ phải trả của Công ty là 92,34% so với hệ số 84,9% của năm 2020. Nguyên nhân là do Công ty đã thực hiện vay mượn tài chính từ các tổ chức tài chính để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty với con số vay ngắn hạn phát sinh thêm trong năm là 599,08 tỷ đồng. Công ty đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay trước đó nên tại thời điểm kết thúc năm tài chính 2021, tổng giá trị mà Công ty nợ các tổ chức tài chính là 452,41 tỷ đồng tương ứng với mức tăng là 273,73%. Từ nguyên nhân trên đã khiến khối lượng nợ ngắn hạn của Công ty ở mức 183,76% ở năm 2021 so với năm 2020. Mặt khác, nợ dài hạn của Công ty trong năm 2021 giảm khi mà tổng giá trị nợ dài hạn chỉ đạt 74,79 tỷ đồng tương ứng với mức giảm là 14,82% so với năm 2020. Qua đó khối lượng nợ dài hạn của Công ty cũng hạ tỷ trọng xuống còn 7,66% trong năm 2021. Nguyên nhân chính là do khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn của Công ty đối với các tổ chức tài chính khác giảm sau khi phân loại nợ. Cụ thể, khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn giảm 41,19% tương ứng với mức chênh lệch âm là 32,07 tỷ đồng.

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

» Công ty tập trung nâng cao kỷ luật kỷ cương trong quản lý điều hành từ Công ty mẹ đến các Công ty thành viên/Công ty liên kết để đảm bảo độ hiệu quả trong công tác quản trị Công ty.

» Công ty cổ phần Chương Dương thực hiện trang bị phần mềm công nghệ thông tin với mực tiêu số hóa các hoạt động quản lý công văn đến/đi, công tác quản lý nguồn nhân lực trong Công ty.

» Công ty tinh gọn bộ máy quản lý, tiết giảm chi phí trong các hoạt động giám sát, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

STT	CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU	ĐVT	THỰC HIỆN 2021	KẾ HOẠCH 2022	KH 2022 / TH 2021
I	**GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG**	**Tr. đồng**	**945.902**	**1.850.000**	**195,58%**
1	Giá trị xây lắp	Tr. đồng	220.062	954.000	433,51%
2	Giá trị sản xuất công nghiệp	Tr. đồng	8.314	38.000	457,06%
3	Giá trị kinh doanh thương mại	Tr. đồng	547.265	740.000	135,22%
4	Giá trị kinh doanh bất động sản	Tr. đồng	92.879	50.000	53,83%
5	Giá trị kinh doanh khác	Tr.đồng	77.381	68.000	87,88%
II	**GIÁ TRỊ DOANH THU**	**Tr. đồng**	**810.768**	**1.700.000**	**209,68%**
1	Giá trị xây lắp	Tr. đồng	148.203	847.700	571,99%
2	Giá trị sản xuất công nghiệp	Tr. đồng	7.558	35.000	463,09%
3	Giá trị kinh doanh thương mại	Tr. đồng	500.770	700.000	139,78%
4	Giá trị kinh doanh bất động sản	Tr. đồng	75.650	50.000	66,09%
5	Giá trị doanh thu khác	Tr.đồng	78.587	67.300	85,64%
III	**GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ**	**Tr. đồng**	**117.000**	**850.000**	**726,50%**
1	Đầu tư dự án	Tr.đồng	45.000	730.000	
2	Đầu tư M&A	Tr.đồng	72.000	100.000	
3	Đầu tư máy móc thiết bị	Tr.đồng	/	20.000	/
IV	**LỢI NHUẬN**	**Tr. đồng**	**36.116**	**58.000**	**160,59%**
1	Lợi nhuận trước thuế	Tr. đồng	36.116	58.000	160,59%
V	**CỔ TỨC**	**%**	**/**	**15**	**-**

GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Không có.

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHỈ TIÊU MÔI TRƯỜNG



Đóng góp cho xã hội và cộng đồng luôn là mục tiêu mang giá trị cốt lõi mà doanh nghiệp muốn hướng đến, Công ty cổ phần Chương Dương hiểu rõ được điều đó nên luôn nỗ lực hoàn thiện các biện pháp giảm thiểu tối đa những ảnh hưởng xấu từ hoạt động sản xuất kinh doanh đến môi trường cộng đồng. Công ty luôn phổ biến ý thức bảo vệ môi trường, đảm bảo môi trường sống của người dân đến cán bộ công nhân viên Công ty trước khi triển khai một dự án. Thêm vào đó, các thiết bị hư, cũ tiêu hao nhiều năng lượng cũng được Công ty thay thế bằng các trang thiết bị hiện đại, thân thiện với môi trường hơn. Công ty cổ phần Chương Dương chủ động tìm kiếm nguồn nguyên vật liệu thân thiện với môi trường để phục vụ cho công tác thi công tại các dự án vì môi trường ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe cộng đồng. Ngoài ra, Công ty còn tuyên truyền lợi ích của việc bảo vệ môi trường đến các khu dân cư, tắt các thiết bị điện khi không cần thiết sử dụng.

ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM CỦA DOANH NGHIỆP ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Với tinh thần chia sẻ, đồng cảm với các hoàn cảnh khó khăn vượt khó tại địa phương, Công ty đã luôn dành một phần lợi nhuận của mình để thực hiện các hoạt động an sinh xã hội, chung tay chia sẻ và đóng góp với cộng đồng.

ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG

Để nâng cao năng lực hoạt động kinh doanh của công ty thì công ty cần phải có nguồn nhân lực chất lượng cao. Ngoài ra xu hướng chuyển dần sang nền kinh tế tri thức và trong xu thế toàn cầu hóa, hội nhập kinh tế quốc tế thì nguồn nhân lực, đặc biệt là nguồn nhân lực chất lượng cao ngày càng khẳng định vị trí quan trọng. Chính vì vậy mà Công ty luôn quan tâm sâu sắc đến người lao động cũng như đời sống của họ. Chương Dương luôn đảm bảo thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp đối với người lao động về chính sách phúc lợi dành cho người lao động trong công ty, các khoản thưởng đúng với năng lực đóng góp của cán bộ công nhân viên nhằm thể hiện sự trọng dụng, giữ chân người hiền tài. Thêm vào đó, các khoản phải trích nộp đối với lao động theo quy định của Pháp luật lao động hiện hành như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và lương thưởng cũng được Công ty đảm bảo trích nộp đầy đủ và đúng hạn để cho người lao động trang trải cuộc sống. Bên cạnh những chính sách phúc lợi và đảm bảo về quyền cho người lao động, Công ty còn tạo điều kiện thuận lợi cho người lao động tham gia vào các khóa học nâng cao tay nghề, trình độ để phục vụ cho công việc hiện tại. Công ty đặc biệt quan tâm đến sức khỏe và luôn đảm bảo an toàn cho người lao động vì đặc thù ngành của công ty đòi hỏi người lao động làm việc trong một môi trường khá nguy hiểm.



4

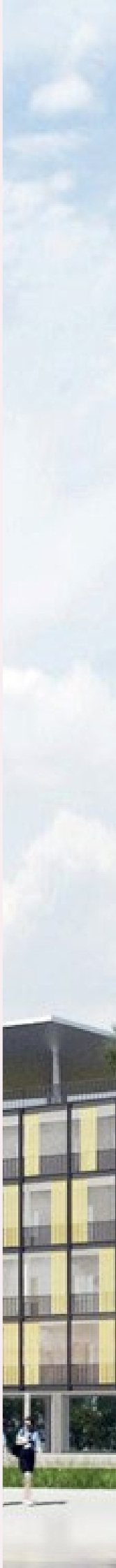
ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty

Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

2021





BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Về mặt kết quả kinh doanh

- Do ảnh hưởng tình hình dịch bệnh covid trong năm 2021, lĩnh vực xây lắp khó khăn trong việc tổ chức triển khai thi công, tổ chức thi công trễ tiến độ so với kế hoạch đề ra; Lĩnh vực kinh doanh cho thuê bất động sản giảm sút;
- Tổ chức triển khai đầu tư, thi công block C2 thuộc dự án Nhà ở xã hội Chương Dương chậm tiến độ đề ra do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19;
- Công tác hồ sơ pháp lý làm chủ quyền cho cư dân tại chung cư Tân Hương Tower và Chương Dương Home chậm;
- Công tác quản lý chi phí: Kiểm soát chi phí cho từng dự án theo kế hoạch, từng bước nâng cao trách nhiệm trong việc thực hiện, triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty.
- Công tác bộ máy, nhân sự: Kiện toàn bộ máy nhân sự chủ chốt từ Công ty mẹ đến các Công ty con; Phục hồi hoạt động sản xuất kinh doanh các Công ty con, bước đầu đạt hiệu quả nhất định như Công ty TNHH Thương Mại Chương Dương; Công ty TNHH Kết Cấu Thép Chương Dương; Công ty TNHH Tư vấn thiết kế xây dựng Chương Dương; M&A một Công ty trong lĩnh vực xây dựng hạ tầng giao thông (Công ty CP Xây dựng Công trình 525); Thành lập mới Công ty TNHH quản lý dịch vụ tòa nhà Chương Dương);
- Ban lãnh đạo Công ty có nhiều nỗ lực, bằng nhiều giải pháp để khắc phục khó khăn, đạt được kết quả kinh doanh năm 2021 đáng khích lệ; tỷ lệ doanh thu tăng gần 232% so với kết quả thực hiện năm 2020. Dự kiến kết quả sản xuất kinh doanh đạt được 2021:

  Giá trị sản lượng: Thực hiện 945,90 tỷ đồng, đạt 85,99% kế hoạch năm;

  Giá trị doanh thu: Thực hiện 810,77 tỷ đồng, đạt 81,08% kế hoạch năm;

  Giá trị đầu tư: Thực hiện 117 tỷ đồng, đạt 30,63% kế hoạch năm;

  Giá trị lợi nhuận trước thuế: Thực hiện 36,12 tỷ đồng, đạt 80,26% kế hoạch năm.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Tổng giám đốc Công ty đã có nhiều nỗ lực và thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ được ghi trong Điều lệ Công ty và tổ chức thực hiện nghị quyết đại hội cổ đông, nghị quyết của HĐQT. Tuy nhiên do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19, thời gian nghỉ giãn cách kéo dài, dẫn đến: Không hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông Thường niên 2021. Mặc dù phải trải qua những tháng ngày gián đoạn do dịch bệnh diễn ra nghiêm trọng nhưng Ban điều hành Công ty đã linh hoạt triển khai thi công "3 tại chỗ" cho các công trình để kịp tiến độ theo hợp đồng và đạt doanh số 810,7 tỷ đồng cho cả năm 2021. Đây là doanh thu kỷ lục cho những năm gần đây của Công ty và tăng gấp 2,3 lần so với cùng kỳ năm 2020. Đồng thời mang lại lợi nhuận đáng kể trong năm 2021. Điều đó thể hiện sự cố gắng lớn của tập thể Ban điều hành và tinh thần tập trung cao của Tổng giám đốc trong việc thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch năm 2021. Tạo điều kiện thuận lợi cho việc thực hiện thắng lợi nhiệm vụ kế hoạch năm 2022.



BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Mục tiêu thực hiện

- Tiếp tục thực hiện định hướng Công ty trở thành một trong những doanh nghiệp mạnh và chuyên nghiệp trong lĩnh vực nhận thầu xây lắp, đầu tư kinh doanh bất động sản, kinh doanh vật liệu xây dựng tại Thành phố Hồ Chí Minh và khu vực phía Nam;
- Trong năm 2022 giá trị sản lượng 1.850 tỷ đồng; Giá trị doanh thu đạt 1.700 tỷ đồng;
- Duy trì phát triển thế mạnh kinh doanh của công ty là kinh doanh bất động sản, nhận thầu xây lắp và sản xuất công nghiệp; Mở rộng lĩnh vực xây dựng giao thông hạ tầng và khai khác và kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng.
- Trong năm 2022 phải thay đổi cơ bản về hoạt động xây lắp phải nâng cấp tất cả các công việc liên quan đến hoạt động xây lắp (Đấu thầu, giao thầu, điều hành thi công, nghiệm thu - thanh quyết toán). Trong các hoạt động (thi công bảo đảm tiến độ, đầu tư đúng tiến độ, làm hồ sơ đúng tiến độ, thu hồi nợ đúng tiến độ, thanh toán nợ đúng tiến độ, thanh toán lương đúng thời hạn, hoàn ứng đúng hạn...)
- Hoàn thành cơ bản thủ tục pháp lý tại Dự án đầu tư khu đô thị nhà ở Bình Chánh, Hóc môn (Chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt thiết kế, các thủ tục khác…).
- Xin chấp thuận đầu tư ít nhất 3 dự án Nhà ở xã hội ở Tp.HCM, Bà Rịa Vũng Tàu hoặc Đà Nẵng và tổ chức khởi công xây dựng ít nhất một dự án Nhà ở xã hội.
- Tiếp tục đầu tư công nghệ thông tin để số hóa trong hoạt động quản lý, điều hành Công ty.



Giải pháp chung

- Bám sát mục tiêu tăng giá trị, tăng tổng tài sản của Công ty trong vòng 3-5 năm tới, Trong năm 2022, Công ty phải thúc đẩy là tăng doanh thu, giảm chi phí, tối đa hóa lợi nhuận. Phát triển Công ty bền vững, duy trì lợi thế kinh doanh, gắn đầu tư với thị trường.
- HĐQT công ty chỉ đạo cán bộ quản lý xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch tuân thủ đúng định hướng chủ đạo trong sản xuất kinh doanh năm 2022 là đẩy mạnh lĩnh vực thi công xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản thương mại và phân khúc thị trường nhà ở giá trung bình. Mở rộng lĩnh vực sản xuất và kinh doanh thương mại, vật liệu xây dựng phục vụ nhu cầu thị trường Phía Nam; Nâng cao giá trị xây lắp, hạ tầng giao thông.
- Tiếp tục rà soát sửa đổi bổ sung các quy định/ quy chế quản trị nội bộ Công ty để hoàn thiện khung pháp lý trong hoạt động quản lý điều hành phù hợp với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty.

Lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản

- Tập trung đầu tư hoàn thành giai đoạn cuối dự án Nhà ở xã hội Chương Dương Home; Xem xét tính hiệu quả để tiếp tục hoàn tất đầu tư khu trường học, trung tâm thương mại của dự án.
- Đẩy nhanh thực hiện công tác hoàn thiện hồ sơ pháp lý căn hộ cho cư dân tại dự án Tân Hương Tower, dự án Chương Dương Home.
- Đầu tư mới tối thiểu 01 dự án bất động sản trong năm 2022.

Lĩnh vực xây dựng hạ tầng giao thông

- Tập trung nâng cao năng lực thi công cầu; Tham gia đấu thầu các dự án cầu khẩu độ lớn, cầu cảng có tải trọng lớn ...
- Giá trị doanh thu phải đạt trên 350 tỷ đồng, lợi nhuận trên 21 tỷ đồng (>7% doanh thu) trong năm 2022.
- Tiếp tục xem xét để mở rộng thêm lĩnh vực xử lý hạ tầng nền đường 2 đầu cầu (Cọc xi măng đất, bấc thấm đứng PVD).

Lĩnh vực xây lắp

- Tập trung thực hiện thi công và bàn giao đúng tiến độ các dự án chuyển tiếp từ 2021, cụ thể: dự án nhà liên kế Bàu xéo, dự án nhà ở liên kế Aquacity… song song đó, thực hiện quyết toán dứt điểm các dự án đã bàn giao cho chủ đầu tư đưa vào sử dụng như dự án Bệnh viện Đắk Lăk, Nhiệt điện Vĩnh Tân 4, trường Đại học Ngân hàng TP.HCM; dự án Nhà ở liên kế Becamex Bình Phước, Khu nhà ở liền kề Ba son ...
- Chú trọng đào tạo, nâng cao năng lực cán bộ thực hiện công tác tiếp thị đấu thầu và quản lý dự án thi công xây lắp.
- Áp dụng phần mềm quản lý trong công tác đấu thầu và quản lý dự án.

Lĩnh vực kinh doanh thương mại, vật liệu xây dựng

- Mở rộng thêm mặt hàng kinh doanh: xi măng, đá, cát (kể cả cát san lấp mặt bằng).
- Doanh thu phải đạt trên 500 tỷ đồng, tăng tốc độ vòng quay vốn, hạn chế tối đa rủi ro trong hoạt động thương mại.

Các mặt hoạt động khác

- Tăng cường thực hiện chức năng giám sát bộ máy quản lý và điều hành, khen thưởng kịp thời những tập thể cá nhân mang lại lợi ích cho công ty đồng thời cũng chấn chỉnh, thay thế những cán bộ yếu kém, không hoàn thành nhiệm vụ được phân công, phương hại lợi ích của công ty.
- Chỉ đạo thực hiện triệt để nghị quyết đại hội cổ đông thường niên và các nghị quyết của HĐQT trong các kỳ họp.
- Chỉ đạo hoạt động của công ty tuân thủ đúng những quy định của pháp luật có liên quan.
- Tổ kiểm toán nội bộ phối hợp tốt với Ban kiểm soát Công ty tổ chức các đợt kiểm tra hoạt động SXKD đột xuất, định kỳ. Kiểm soát tốt giám sát, quản lý chi phí và doanh thu tại các dự án đầu tư, cũng như dự án thi công xây lắp.
- Xây dựng và phát triển nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu phát triển Công ty, tiếp tục tái cấu trúc bộ máy quản trị từ Công ty Mẹ đến các Công ty con.





Công tác điều hành cụ thể

Công tác tổ chức nhân sự

» Xây dựng vị trí làm việc cho từng cá nhân của Công ty mẹ, Công ty con. Triển khai các đánh giá KPIs thực chất và hiệu quả.

» Tiếp tục thực hiện đánh giá, soát xét và sắp xếp lao động.

Công tác tiếp thị đấu thầu

» Nâng cao hiệu quả hoạt động đấu thầu (tập trung tham gia dự án có quy mô > 100 tỷ đồng/ ...)

» Lựa chọn và nuôi dưỡng một vài nhà thầu phụ có mong muốn cùng Công ty đồng hành phát triển

» Tập trung tham dự thầu các lĩnh vực: Xây lắp dân dụng, xây lắp công nghiệp (nhà xưởng công nghiệp, thủy lợi, thủy điện, nhiệt điện…), Giao thông cầu đường - hạ tầng.

Công tác giao thầu, giao khoán

» Giao khoán chi tiết (Hạn chế giao khoán Lump-sum, Back to back)

» Không giao khoán vật tư…

» Công ty quản lý và tổ chức điều hành thi công

» Xây dựng bằng được đội ngũ điều hành công trường chuyên nghiệp (biết công việc, thành thạo việc, yêu công việc...)

Công tác tạm ứng, thanh toán

» Công tác thanh toán với Chủ đầu tư (đảm bảo thời hạn theo hợp đồng đối với chủ đầu tư)

» Công tác làm hồ sơ phải nhanh chóng kịp thời, phải rút ngắn hồ sơ trong tất cả các giai đoạn. Tuy nhiên phải đảm bảo theo hợp đồng giao nhận thầu thi công.

Công tác quản lý vật tư, chi phí công trường

» Công ty cấp vật tư chính, giao cho Công ty TM Chương Dương và BĐH kiểm tra, khối lượng, chất lượng, bảo quản, sử dụng.

Công tác đầu tư

» Nâng cao kỹ năng: lập dự án, quản lý dự án.

» Tăng cường các mối quan hệ với các Sở ban ngành

Công tác tài chính, kế toán

» Vay vốn, sử dụng và quản lý vốn, quản lý và giám sát chi phí, quản lý và giám sát nợ phải thu, phải trả, thanh toán, quyết toán, hạch toán, thuế... lưu trữ hồ sơ, chứng từ, tài liệu.

» Đẩy mạnh và thực hiện quyết liệt công tác thu hồi công nợ tồn đọng, sử dụng bằng các giải pháp mạnh hơn.

Quản trị rủi ro

» Phải tuyệt đối tránh: Nợ xấu (mất vốn, nợ chậm - nợ tồn đọng - dây dưa). Nợ ứng trước nhưng khối lượng không tương xứng (tạm ứng quá khối lượng công việc). Nợ không quyết toán, không hoàn ứng ...

» Phải đối chiếu công nợ thường xuyên, đảm bảo đầy đủ hồ sơ, chứng từ... và thu hồi vốn kịp thời.

» Phải tổ chức kiểm soát cho được chi phí, làm rõ nguyên nhân phát sinh tăng - giảm so với kế hoạch chi phí và dòng tiền.

» Thường xuyên kiểm tra và xử lý ngay, xử lý kịp thời các vấn đề phát sinh, không để tồn tại kéo dài (không để ảnh hưởng đến quyền lợi của công ty).

5

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị

Ban Kiểm soát

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát

2021


6
5

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH PHẦN VÀ CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tính tại ngày 02/02/2022

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Hồ Đình Thuần	Chủ tịch Hội đồng quản trị	1.099.000	4,998%
2	Trần Việt Đức	TV Hội đồng quản trị	_	_
3	Trần Mai Cường	TV Hội đồng quản trị	_	_
4	Văn Minh Hoàng	TV Hội đồng quản trị	569.072	2,59%
5	Lê Văn Chính	TV Hội đồng quản trị	141.544	0,64%

Ông HỒ ĐÌNH THUẦN – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 1.099.000 cổ phần, chiếm 4,998% VĐL

Chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các công ty khác:
Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525

Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác: Không có

Ông TRẦN VIỆT ĐỨC – Thành viên Hội đồng quản trị

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần

Chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các công ty khác: Không có

Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác: Không có

Ông TRẦN MAI CƯỜNG – Thành viên Hội đồng quản trị

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần

Chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các công ty khác:
Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ thần Đầu tư Xây dựng số 1 Mê Kông

Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác: Không có

Ông VĂN MINH HOÀNG – Thành viên Hội đồng quản trị

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 569.072 cổ phần, chiếm 0,64% VĐL

Chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các công ty khác:

Không có

Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác:

Chủ tịch Công ty TNHH TM Chương Dương

Ông LÊ VĂN CHÍNH – Thành viên Hội đồng quản trị

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 141.544 cổ phần, chiếm 4,998% VĐL

Chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các công ty khác:

Không có

Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác:

Chủ tịch Công ty TNHH MTV Kết Cấu Thép Chương Dương.

DANH SÁCH THAY ĐỔI THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/ không còn là thành viên Hội đồng quản trị/ Hội đồng quản trị độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	*Ngày miễn nhiệm*
1	Hồ Đình Thuần	Chủ tịch	02/02/2021	
2	Trần Việt Đức	Thành viên	02/02/2021	
3	Nguyễn Thị Tú Oanh	Phó chủ tịch		02/02/2021
4	Hoàng Thị Hoài Linh	Thành viên		02/02/2021

CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Công ty cổ phần Chương dương chưa thành lập tiểu ban.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm

Trong năm 2021, Hội đồng quản trị đã hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ của mình. Đặc biệt Hội đồng quản trị đã xây dựng kế hoạch chiến lược với những cơ chế thực hiên hợp lý tạo dấu ấn cho sự định hướng phát triển của Công ty trong năm 2021 và những năm tiếp theo. Mang lại một làn gió mới khuyến khích thúc đẩy mọi nổ lực của tất cả tập thể anh chị em trong Công ty. Tạo sự liên kết hơn bao giờ hết của tất cả các phòng ban chức năng trong Công ty.

Bằng sự lãnh đạo và chỉ đạo hợp lý của Hội đồng quản trị đã tạo ra không khí đoàn kết phấn đấu thực hiện tốt nhiệm vụ kế hoạch đề ra năm 2021 trong ý thức và nhận thức của CB-CNV Công ty, đây là tiền đề cho sự phát triển trong năm 2022 và những năm sau đó.

Với quan điểm mở rộng và phát triển chiều sâu trong mỗi lĩnh vực chuyên môn. Hội đồng quản trị đã thành lập mới và khôi phục lại những Công con hợp lý cho sự phát triển lâu dài. Đầu tư phát triển những doanh nghiệp có chuyên sâu trong từng lĩnh vực cụ thể.

Số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị

STT	Thành viên Hội đồng quản trị	Chức vụ	Số buổi họp Hội đồng quản trị tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Hồ Đình Thuần	Chủ tịch	32/32	100%
2	Trần Việt Đức	Thành viên	32/32	100%
3	Trần Mai Cường	Thành viên	32/32	100%
4	Văn Minh Hoàng	Thành viên	32/32	100%
5	Lê Văn Chính	Thành viên	32/32	100%



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CỦA CÁC CUỘC HỌP

Hội đồng quản trị đã tổ chức 32 phiên họp, trong đó có 05 phiên họp trực tiếp và 27 phiên họp được tiến hành lấy ý kiến bằng văn bản. Nội dung cụ thể các phiên họp và Nghị quyết/ Quyết định được ban hành tương ứng như sau:

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	04/NQ-HĐQT-CDC	15/01/2021	Điều chỉnh thời gian thực hiện gửi thông báo, tài liệu và phiếu biểu quyết
2	10/NQ-HĐQT-CDC	26/01/2021	Thành lập Tổ kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.
3	15/NQ-HĐQT-CDC	02/02/2021	Về việc chấp thuận việc từ chức 2 TV Hội đồng quản trị, bầu bổ sung 2 TV Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2018 - 2023
4	18/NQ-HĐQT-CDC	02/02/2021	Bổ nhiệm chức danh chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty. Nghị quyết kỳ họp Hội đồng quản trị Quý I/2021
5	19/NQ-HĐQT-CDC	03/02/2021	Bổ nhiệm chức danh Chủ tịch, Kiểm soát viên Công ty TNHH Thương Mại Chương Dương
6	22C/NQ-HĐQT-CDC	24/02/2021	Thống nhất chủ trương việc hỗ trợ vốn ngắn hạn cho Công ty TNHH Đầu tư Central Capital
7	28/NQ-HĐQT-CDC	03/03/2021	Kiện toàn công tác quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh tại Công ty TNHH Kết Cấu Thép.
8	29/NQ-HĐQT-CDC	01/03/2021	Thành lập Công ty TNHH Quản lý Nhà Chương Dương – Serland
9	31/NQ-HĐQT-CDC	02/03/2021	Thành lập Công ty TNHH Quản lý Nhà Chương Dương – Serland
10	38A/NQ-HĐQT-CDC	10/03/2021	Bổ nhiệm chức danh Giám Đốc, Phó giám đốc, Kế toán trưởng của Công ty TNHH Thương Mại Chương Dương
11	43/NQ-HĐQT-CDC	18/03/2021	Nghị quyết họp Hội đồng quản trị kỳ họp lần 2/2021

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
12	43A/NQ-HĐQT-CDC	19/03/2021	Triệu tập ĐHCĐ thường niên 2021
13	47/NQ-HĐQT-CDC	26/03/2021	Thông qua phương án thực hiện giao dịch tín dụng và các HĐ giữa Cty và NH TMCP Công Thương VN
14	51/NQ-HĐQT-CDC	26/04/2021	Bầu bổ sung TV BKS nhiệm kỳ 2019 – 2024
15	53/NQ-HĐQT-CDC	28/04/2021	Nghị quyết họp Hội đồng quản trị kỳ họp lần 3/2021
16	57/NQ-HĐQT-CDC	05/05/2021	Phê duyệt thay đổi Logo Công ty
17	59/NQ-HĐQT-CDC	05/05/2021	Thông qua dự thảo Tài liệu trình ĐHCĐ thường niên 2021.
18	63/NQ-HĐQT-CDC	17/05/2021	Thống nhất thay đổi địa điểm tổ chức ĐHCĐ thường niên 2021
19	66/NQ-HĐQT-CDC	18/05/2021	Phê duyệt thay đổi Logo Công ty
20	67/NQ-HĐQT-CDC	20/05/2021	Phê duyệt đơn vị thực hiện gói thầu TB-C2-4 cung cấp và lắp đặt máy phát điện dự phòng thuộc dự án Nhà ở xã hội Chương Dương Home
21	80/NQ-HĐQT-CDC	27/05/2021	Nghị quyết ĐHCĐ thường niên 2021
22	82/QĐ-HĐQT-CDC	27/05/2021	QĐ thay đổi ngành nghề Công ty
23	83/QĐ-HĐQT-CDC	27/05/2021	QĐ ban hành quy chế quản trị nội bộ Công ty
24	84/QĐ-HĐQT-CDC	27/05/2021	QĐ ban hành quy chế quản trị nội bộ Công ty

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
23	83/QĐ-HĐQT-CDC	27/05/2021	QĐ ban hành quy chế quản trị nội bộ Công ty
24	84/QĐ-HĐQT-CDC	27/05/2021	QĐ ban hành quy chế quản trị nội bộ Công ty
25	85/QĐ-HĐQT-CDC	27/05/2021	QĐ ban hành quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị
26	86/QĐ-HĐQT-CDC	27/05/2021	QĐ ban hành quy chế hoạt động của BKS
27	89/QĐ-HĐQT-CDC	18/06/2021	QĐ phê duyệt mức phụ cấp chức danh: Người phụ trách quản trị Công ty và Thư ký Hội đồng quản trị 2021
28	102/QĐ-HĐQT-CDC	19/07/2021	QĐ bổ nhiệm chức danh chủ tịch kiêm Giám Đốc Công ty TNHH TV-ĐT-XD Chương Dương
29	104/QĐ-HĐQT-CDC	19/07/2021	QĐ phê duyệt quy chế hoạt động người đại diện cổ phần vốn CDC tại các DN khác
30	112/QĐ-HĐQT-CDC	02/08/2021	QĐ phê duyệt quy chế Quản lý hoạt động Xây lắp
31	113/QĐ-HĐQT-CDC	02/08/2021	QĐ phê duyệt quy chế Quản lý hoạt động Tài chính
32	114/QĐ-HĐQT-CDC	25/08/2021	QĐ phê quy chế Quản lý hoạt động Đầu tư
33	121/QĐ-HĐQT-CDC	28/08/2021	QĐ Đầu tư cổ phiếu Công ty CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 525
34	124/QĐ-HĐQT-CDC	06/09/2021	NQ cử người tham gia TV Hội đồng quản trị Công ty CỔ PHẦN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 525
35	129/QĐ-HĐQT-CDC	14/09/2021	QĐ Bổ nhiệm chức danh P.TGĐ

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
36	132/QĐ-HĐQT-CDC	05/10/2021	NQ lựa chọn đơn vị tư vấn phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ Công ty
37	136/QĐ-HĐQT-CDC	05/10/2021	NQ kiện toàn bộ máy điều hành Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Công Trình 525
38	140/QĐ-HĐQT-CDC	11/11/2021	NQ thông qua phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo
39	141/QĐ-HĐQT-CDC	15/11/2021	QĐ lựa chọn đơn vị tư vấn phát hành trái phiếu Công ty
40	143/QĐ-HĐQT-CDC	22/11/2021	QĐ bổ nhiệm chức danh Kế toán trưởng Công ty Kết Cấu Thép Chương Dương
41	149/QĐ-HĐQT-CDC	14/12/2021	QĐ bổ nhiệm chức danh Giám Đốc Cty Kết Cấu Thép Chương Dương

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

» Chỉ đạo hoàn thành tài liệu và các thủ tục tổ chức ĐHĐCĐ bất thường và thường niên năm 2021.

» Hội đồng Quản trị luôn giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh, giải quyết kịp thời các vấn đề phát sinh thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị, nhằm tạo thuận lợi cho hoạt động điều hành của Ban Tổng giám đốc.

» Giám sát và chỉ đạo công tác lập báo cáo tài chính theo định kỳ hàng quý và 6 tháng và cả năm 2021; Thành lập Ban kiểm toán nội bộ thực hiện kiểm tra, giám sát tình hình tài chính Công ty mẹ/ Công ty con theo định kỳ, đột xuất.

» Định hướng tổ chức quản lý, điều hành sản xuất kinh doanh đạt mục tiêu đề ra trong năm. Hội đồng quản trị tổ chức 05 buổi họp định kỳ và đột xuất và 27 kỳ lấy ý kiến thành viên Hội đồng quản trị năm 2021.

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP VÀ BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

» Ban kiểm toán nội bộ Công ty Cổ phần Chương Dương được Hội đồng Quản trị thành lập, đã thực hiện tốt vai trò kiểm tra tình hình tài chính tại Công ty mẹ và các Công ty con định kỳ và đột xuất;

» Do tình hình Covid-19 và nghỉ giãn cách kéo dài trong năm 2021, kế hoạch trong những năm tiếp theo, Ban kiểm toán nội bộ sẽ tiếp tục vai trò thực hiện kiểm toán nội bộ từ Công ty mẹ, đến các Công ty con khi có yêu cầu.

BAN KIỂM SOÁT

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA BAN KIỂM SOÁT

Tính tại ngày 31/12/2021

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Lê Minh Thành	Trưởng Ban kiểm soát	_	_
2	Nguyễn Thị Ngọc Dung	Kiểm soát viên	13.759	0,06%
3	Nguyễn Chí Tùng	Kiểm soát viên	1.099.000	4,99%

DANH SÁCH THAY ĐỔI THÀNH VIÊN BKS TRONG NĂM

STT	Thành viên Ban kiểm soát	Chức vụ	Ngày bắt đầu/ không còn là thành viên Ban Kiểm soát	
			Ngày bổ nhiệm	*Ngày miễn nhiệm*
1	Nguyễn Chí Tùng	Kiểm soát viên	27/05/2021	
2	Sái Thanh Hoan	Kiểm soát viên		27/05/2021



HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Hoạt động giám sát của Ban kiểm soát đối với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Cổ đông

» Ban kiểm soát giám sát việc triển khai thực hiện nhiệm vụ của Ban điều hành Công ty theo quy định, quy chế hoạt động của Ban và quy định của pháp luật; Đảm bảo các hoạt động của Công ty tuân thủ pháp luật và thực hiện đúng nội dung Nghị quyết Đại hội cổ đông, của Hội đồng quản trị Công ty. Các thành viên Ban kiểm soát tham gia họp cùng với cuộc họp của Hội đồng quản trị và họp triển khai kế hoạch kinh doanh của Ban Tổng giám đốc nếu có yêu cầu.

» Ngoài ra, Ban kiểm soát còn xây dựng kế hoạch và triển khai các kế hoạch giám sát theo chuyên đề như:

Giám sát và đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc liên quan đến việc tuân thủ pháp luật, thực hiện nghị quyết ĐHĐCĐ, nghị quyết Hội đồng quản trị cũng như các kế hoạch tài chính, kế hoạch kinh doanh hàng quý;

Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập và thẩm định báo cáo tài chính 6 tháng, cả năm nhằm đánh giá tính hợp lý của các số liệu tài chính, xem xét ảnh hưởng của các vấn đề trọng yếu liên quan đến báo cáo tài chính;

Tổ chức kiểm tra, giám sát hoạt động của một số phòng ban chức năng, các đơn vị trực thuộc, Công ty con. Phối hợp với các phòng ban đơn vị trong việc triển khai kiểm tra, giám sát một số chương trình theo đề nghị của Hội đồng quản trị và Ban điều hành.

Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác

» Trong quá trình hoạt động, Ban kiểm soát luôn nhận được sự hỗ trợ từ Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc điều hành và các phòng ban, đơn vị trong công ty. Hội đồng quản trị đã cung cấp kịp thời, đầy đủ các Nghị quyết, Quyết định cho Ban kiểm soát; Các đơn vị đều tuân thủ và cung cấp kịp thời các thông tin, tài liệu theo yêu cầu của Ban kiểm soát.

» Ban kiểm soát có sự giám sát chặt chẽ công tác tài chính, tình hình hoạt động SXKD của các đơn vị thành viên và công ty con.

Hoạt động khác của BKS

» Giám sát các hoạt động thi công trong lĩnh vực nhận thầu xây lắp và kinh doanh bất động sản của Công ty;

» Tham gia trong lĩnh vực pháp chế của doanh nghiệp nhằm đảm bảo các hợp đồng kinh tế và các hoạt động kinh doanh tuân thủ pháp luật.

BAN KIỂM SOÁT

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát trong năm

» Trong năm 2021, Ban Kiểm soát đã thực hiện đúng nghĩa vụ và trách nhiệm của mình đối với Công ty theo Nghị Quyết của Đại hội cổ đông năm 2021. Cụ thể, Ban Kiểm soát đã thực hiện kiểm tra, rà soát quá trình thực hiện công tác tài chính kế toán của các Công ty thành viên. Từ đó phản ánh và đánh giá thực hiện kết quả hoạt động của các Công ty trực thuộc, Công ty liên kết.

» Thêm vào đó, Ban Kiểm soát của Công ty cũng tham gia hỗ trợ Ban điều hành trong công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh bằng cách tư vấn trực tiếp với Ban điều hành một số vấn đề đòi hỏi tính pháp lý cao trong chuyên môn. Ban Kiểm soát cũng tham gia vào các cuộc họp của Hội đồng quản trị nhằm đưa ra các ý kiến khách quan, tư vấn về công tác quản trị công ty sao cho phù hợp và không vi phạm pháp luật.

» Ban Kiểm soát Công ty hoàn thành công việc đề xuất, lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2021. Dõi theo quá trình làm việc và đánh giá kết quả công việc kiểm toán của Công ty kiểm toán độc lập.

Đào tạo về quản trị công ty

Thư ký Công ty, Trưởng BKS Công ty đã tham gia các khóa cập nhật kiến thức Pháp luật về công bố thông tin; Tổ chức Đại hội cổ đông; Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán.

Số lượng các cuộc họp Ban kiểm soát

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Lê Minh Thành	Trưởng BKS	2	100%
2	Nguyễn Thị Ngọc Dung	Kiểm soát viên	2	100%
3	Nguyễn Chí Tùng	Kiểm soát viên	2	100%

Nội dung và kết quả của các cuộc họp

Ban kiểm soát đã tổ chức 02 phiên họp. Nội dung cụ thể các phiên họp:

» Kiểm tra các mặt hoạt động, BCTC của các công ty Con.

» Báo cáo kiểm tra kiểm soát năm 2021.

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

STT	Họ và tên	Chức danh	Tổng lương	Tổng thù lao	Thưởng
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ					
1	Hồ Đình Thuần	Chủ tịch HĐQT	759.000.000	96.000.000	167.000.000
2	Văn Minh Hoàng	TV.HĐQT - TGĐ	-	246.000.000	146.000.000
3	Lê Văn Chính	TV.HĐQT - P.TGĐ	-	246.000.000	98.500.000
4	Trần Việt Đức	TV.HĐQT	-	154.000.000	-
5	Trần Mai Cường	TV.HĐQT	-	168.000.000	
BAN KIỂM SOÁT					
1	Lê Minh Thành	Trưởng BKS	280.220.000	207.000.000	47.400.000
2	Nguyễn Thị Ngọc Dung	KSV	-	96.000.000	-
3	Nguyễn Chí Tùng	KSV	268.140.000	64.000.000	45.100.000
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC					
1	Văn Minh Hoàng	TGĐ	719.400.000	-	-
2	Lê Văn Chính	P.TGĐ	534.400.000	-	-
3	Nguyễn Ngọc Tài	Phó TGĐ	317.000.000	-	48.700.000
4	Võ Thị Diễm Hằng	Kế toán trưởng	337.390.000	13.000.000	68.200.000

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	
			Số cổ phiếu	*Tỷ lệ*	*Số cổ phiếu*	*Tỷ lệ*
1	Trần Mai Cường	TV.HĐQT	870.273	3,95	348.109	1,58
2	Trần Thị Liễu	Người liên quan	60.900	0,27	24.360	0,11
3	Trần Mai Cường	TV.HĐQT	348.109	1,58	0	0
4	Trần Thị Liễu	Người liên quan	24.360	0,11	0	0
5	Hồ Đình Thuần	Chủ tịch HĐQT	1.099.000	4,998	799.000	3,63
6	Nguyễn Chí Tùng	T/v BKS	1.099.000	4,998	899.000	4,08
7	Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Tài Chính Và Mua Bán Nợ Việt Nam	Cổ đông lớn	1.682.800	7,65	0	0
8	Trần Việt Đức	TV.HĐQT	785.000	3,57	0	0
9	Nguyễn Thị Loan Anh	Người liên quan	965.482	4,39	352.603	1,6

HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Không có



GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY; HOẶC GIỮA CÔNG TY VỚI CỔ ĐÔNG LỚN, NGƯỜI NỘI BỘ, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ	Thời điểm giao dịch với Công ty	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Công ty cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	0304918218	Số 357 Đ. Tôn Đức Thắng, Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Năm 2021	Chi phí thầu phụ: 1.128.077.412 Cung cấp dịch vụ: 15.237.258
2	Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP	Cổ đông lớn	0301429113	111a Pasteur, Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Năm 2021	Trả nợ vay: 6.221.854.901 Chi phí lãi vay: 506.951.812 Phí quản lý khoản vay: 552.037.460

ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Công ty luôn đảm bảo công tác điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty đúng theo quy định pháp luật hiện hành. Công ty Cổ phần Chương Dương cũng tạo điều kiện để các ban lãnh đạo trong Công ty tham gia vào các lớp bồi dưỡng, đào tạo về công tác quản trị theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước để hoàn thiện bộ máy quản lý của Công ty. Trong năm 2021, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tăng đột biến nguyên nhân là do có sự thống nhất, đoàn kết giữa các cấp ban lãnh đạo. Bên cạnh đó, công tác công bố thông tin như công bố các Nghị quyết, Quyết định, Báo cáo tài chính, Báo cáo thường niên, Tài liệu đại hội cổ đông luôn được Công ty đảm bảo công bố đúng hạn theo quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty. Ngoài ra, bộ máy quản lý của Công ty được tinh gọn phù hợp hơn đối với đặc điểm hiện nay của nền kinh tế giúp Ban lãnh đạo điều hành Công ty mượt mà.

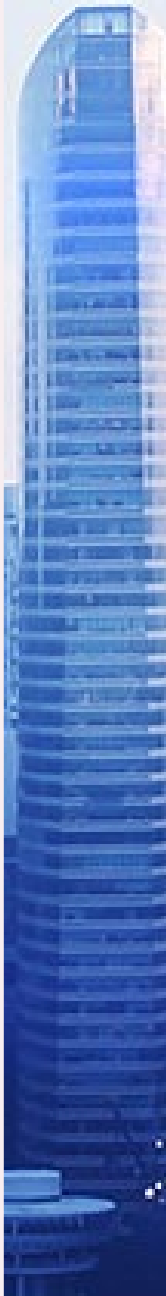
6

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến kiểm toán

Báo cáo tài chính được kiểm toán

2021





THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Chương Dương ("Công ty") trước đây là Công ty Xây lắp thuộc Tổng Công ty Xây dựng số 1, là một Công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 4103002011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 12 năm 2003, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã CDC theo Giấy phép Niêm yết số QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 27 tháng 8 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản, xây dựng các công trình giao thông, kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng và cung cấp các dịch vụ quản lý tòa nhà.

Công ty có trụ sở chính tại Số 328 Đường Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Hồ Đình Thuần	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2021
Ông Trần Mai Cường	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2021
Ông Trần Mai Cường	Thành viên	bổ nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2021
Bà Nguyễn Thị Tú Oanh	Phó Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2021
Ông Văn Minh Hoàng	Thành viên	
Ông Lê Văn Chính	Thành viên	
Ông Trần Việt Đức	Thành viên	bổ nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2021
Bà Hoàng Thị Hoài Linh	Thành viên	miễn nhiệm ngày 2 tháng 2 năm 2021

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Minh Thành	Trưởng ban	
Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung	Thành viên	
Ông Nguyễn Chí Tùng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2021
Ông Sái Thanh Hoan	Thành viên	miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2021

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Văn Minh Hoàng	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Ngọc Tài	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 6 tháng 9 năm 2021
Ông Nguyễn Hồng Tuyên	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2021

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Văn Minh Hoàng.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Chương Dương

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chương Dương ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Văn Minh Hoàng
Tổng Giám Đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 8 tháng 4 năm 2022

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 61726972/22766958/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Chương Dương

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Chương Dương ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty ") được lập ngày 8 tháng 4 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 49, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính đó vào ngày 7 tháng 4 năm 2021.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

M.S.D.N: 0300811802-C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM
QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3021-2019-004-1

Tôn Thiện Bảo Ngọc
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4177-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 8 tháng 4 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.083.605.214.094**	**743.186.551.538**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***25.311.722.545***	***48.935.134.573***
111	1. Tiền		21.750.572.116	48.935.134.573
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.561.150.429	-
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***	***6***	***399.174.045.517***	***359.464.100.657***
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	908.517.005	1.256.183.805
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(136.504.730)	(242.040.868)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	398.402.033.242	358.449.957.720
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***428.715.785.398***	***118.022.347.616***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	446.505.419.818	84.376.955.174
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	14.098.666.037	14.749.344.092
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	49.650.565.930	41.729.783.055
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	12	(81.612.637.750)	(22.907.506.068)
139	5. Tài sản thiếu chờ xử lý		73.771.363	73.771.363
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***218.688.903.616***	***205.122.696.016***
141	1. Hàng tồn kho		218.688.903.616	205.122.696.016
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***11.714.757.018***	***11.642.272.676***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.209.922.817	106.020.532
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	10.266.834.201	8.580.671.079
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		238.000.000	2.955.581.065
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**203.413.777.117**	**84.431.403.472**
210	***I. Phải thu dài hạn***		***133.658.000***	***55.658.000***
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	133.658.000	55.658.000
220	***II. Tài sản cố định***		***121.345.668.582***	***9.651.472.683***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	54.518.668.582	9.651.472.683
222	Nguyên giá		151.161.660.535	26.211.375.852
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(96.642.991.953)	(16.559.903.169)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	66.827.000.000	-
228	Nguyên giá		66.827.000.000	-
229	Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***15***	***42.839.006.728***	***44.647.343.308***
231	1. Nguyên giá		65.004.722.217	65.004.722.217
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(22.165.715.489)	(20.357.378.909)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***28.703.807.112***	***28.703.807.112***
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11	28.703.807.112	28.703.807.112
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***8.022.038.531***	***799.408.587***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	16.1	722.038.531	799.408.587
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	7.300.000.000	-
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***2.369.598.164***	***573.713.782***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		2.254.530.223	573.713.782
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	115.067.941	-
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1.287.018.991.211**	**827.617.955.010**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**975.950.751.900**	**577.185.738.753**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***901.160.357.579***	***490.398.628.676***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	129.093.338.103	47.784.093.645
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	165.014.115.133	149.465.797.645
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	13.299.019.093	7.773.220.553
314	4. Phải trả người lao động		7.345.913.028	5.837.051.700
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	84.707.395.570	112.731.927.932
318	6. Doanh thu chưa thực hiện khác		-	245.239.963
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	19.012.029.113	41.128.136.508
320	8. Vay ngắn hạn	23	452.411.630.637	121.053.470.121
321	9. Dự phòng ngắn hạn khác		24.915.121.600	18.230.694
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	5.361.795.302	4.361.459.915
330	***II. Nợ dài hạn***		***74.790.394.321***	***86.787.110.077***
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		152.667.727	152.667.727
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	6.765.727.135	6.434.635.563
338	3. Vay dài hạn	23	45.793.452.708	77.864.886.232
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	21.038.153.709	2.334.920.555
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.040.393.042	-
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**311.068.239.311**	**250.432.216.257**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***24.1***	***311.068.239.311***	***250.432.216.257***
411	1. Vốn cổ phần		219.887.160.000	157.064.060.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*219.887.160.000*	*157.064.060.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		14.318.909.600	77.142.009.600
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		4.121.984.965	2.731.001.996
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		40.542.868.025	13.071.121.805
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*10.845.549.055*	*956.912.440*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*29.697.318.970*	*12.114.209.365*
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		32.197.316.721	424.022.856
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.287.018.991.211**	**827.617.955.010**

Nguyễn Hồng Kim Thảo	Võ Thị Diễm Hằng	Văn Minh Hoàng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc

Ngày 8 tháng 4 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
10	**1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	26.1	**769.063.338.995**	**322.270.550.065**
11	**2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	27	**(722.483.307.495)**	**(289.913.885.986)**
20	**3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**46.580.031.500**	**32.356.664.079**
21	**4. Doanh thu hoạt động tài chính**	26.2	**22.010.913.533**	**25.749.585.683**
22	**5. Chi phí tài chính**	28	**(12.796.041.038)**	**(4.379.945.817)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(12.695.084.541)*	*(4.856.568.993)*
24	**6. (Lỗ) lãi từ các công ty liên kết**		**(77.370.056)**	**15.327.134**
25	**7. Chi phí bán hàng**	29	**(1.927.176.758)**	**(62.025.387)**
26	**8. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	29	**(35.921.160.468)**	**(22.090.454.796)**
30	**9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**17.869.196.713**	**31.589.150.896**
31	**10. Thu nhập khác**	30	**19.694.136.637**	**2.849.425.062**
32	**11. Chi phí khác**	30	**(1.447.340.665)**	**(93.073.703)**
40	**12. Lợi nhuận khác**		**18.246.795.972**	**2.756.351.359**
50	**13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**36.115.992.685**	**34.345.502.255**
51	**14. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	32.1	**(5.326.150.689)**	**(4.907.871.518)**
52	**15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại**	32.3	**(137.170.087)**	**(1.617.971.367)**
60	**16. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**30.652.671.909**	**27.819.659.370**
61	**17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**		**29.697.318.970**	**27.820.615.365**
62	**18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**955,352,939**	**(955.995)**
70	**19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	25	**1.351**	**1.227**
71	**20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	25	**1.351**	**1.227**

M.S.D.N: 0303146167 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
QUẬN 1 TP. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Hồng Kim Thảo	Võ Thị Diễm Hằng	Văn Minh Hoàng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc

Ngày 8 tháng 4 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**36.115.992.685**	**34.345.502.255**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	13, 15	6.216.390.314	3.561.617.320
03	Trích lập dự phòng		10.810.916.763	6.126.491.089
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(927.270.912)	(165.211.954)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(21.006.278.965)	(27.481.695.656)
06	Chi phí lãi vay	28	12.695.084.541	4.856.568.993
07	Các khoản điều chỉnh khác		-	42.073.300
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**43.904.834.426**	**21.285.345.347**
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(276.841.437.116)	28.777.381.515
10	Tăng hàng tồn kho		(1.501.229.156)	(6.903.924.819)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		44.377.373.056	(17.092.987.253)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(2.784.718.726)	3.216.823.026
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		347.666.800	993.651.000
14	Tiền lãi vay đã trả		(12.445.965.381)	(4.856.568.993)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(1.332.402.787)	(10.843.823.524)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		165.745.606	(1.139.183.450)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(206.110.133.278)**	**13.436.712.849**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(13.808.156.534)	(75.000.000)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		-	1.999.999.999
23	Tiền chi gửi kỳ hạn tại ngân hàng		(315.539.085.556)	(277.899.957.720)
24	Tiền thu gửi kỳ hạn tại ngân hàng		268.287.010.034	266.300.000.000
25	Tiền chi thuần về đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(43.205.468.838)	-
27	Tiền lãi nhận được		18.175.916.583	25.466.368.523
30	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư**		**(86.089.784.311)**	**15.791.410.802**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		530.004.520.584	162.437.318.718
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(261.428.015.023)	(129.814.929.452)
36	Cổ tức đã trả		-	(62.825.624.000)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**268.576.505.561**	**(30.203.234.734)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(23.623.412.028)**	**(975.111.083)**
60	**Tiền đầu năm**		**48.935.134.573**	**49.910.245.656**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**25.311.722.545**	**48.935.134.573**

Nguyễn Hồng Kim Thảo	Võ Thị Diễm Hằng	Văn Minh Hoàng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc

Ngày 8 tháng 4 năm 2022

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Chương Dương ("Công ty") trước đây là Công ty Xây lắp thuộc Tổng Công ty Xây dựng số 1, là một Công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 4103002011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 12 năm 2003, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã CDC theo Giấy phép Niêm yết số QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 27 tháng 8 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản, xây dựng các công trình giao thông; kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng và cung cấp các dịch vụ quản lý tòa nhà.

Công ty có trụ sở chính tại Số 328 Đường Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 161 người (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 131 người).

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Công ty có bảy (7) công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty:

STT	*Tên công ty con*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*	*Tình trạng*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*
1.	Công ty TNHH MTV Kết cấu thép Chương Dương	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh phát triển các dự án bất động sản	Đang hoạt động	100,00	100,00
2.	Công ty TNHH Thương mại Chương Dương	Thành phố Hồ Chí Minh	Cung cấp dịch vụ thiết kế, xây dựng, dịch vụ giám sát chất lượng, quản lý xây dựng và dịch vụ quản lý dự án	Đang hoạt động	100,00	100,00
3.	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Số 1	Thành phố Hồ Chí Minh	Cho thuê máy móc cơ điện và thiết bị xây dựng	Tạm ngưng hoạt động	66,67	66,67
4.	Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng; và cung cấp dịch vụ trang trí nội thất	Tạm ngưng hoạt động	39,93	100,00
5.	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Chương Dương	Thành phố Hồ Chí Minh	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc và tư vấn thiết kế, xây dựng	Đang hoạt động	88,96	88,96
6.	Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Tòa Nhà Chương Dương – SerLand	Thành phố Hồ Chí Minh	Cung cấp các dịch vụ quản lý tòa nhà	Đang hoạt động	100,00	-
7.	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525	Đà Nẵng	Xây dựng công trình đường bộ	Đang hoạt động	71,08	-

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND"), phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Nhóm Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và các chính sách kế toán được áp dụng một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch giữa các đơn vị này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ, và hàng hóa khác	- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	- giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được tập hợp theo từng công trình.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như một tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất vô thời hạn tại 673 Trường Chinh, Phường Hoà Phát, Quận Cẩm Lệ, Thành phố Đà Nẵng. Quyền sử dụng đất không có thời hạn sử dụng không trích khấu hao.

3.5 Khấu hao

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 15 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	5 - 10 năm

.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất	25 - 30 năm
Tòa nhà văn phòng	25 - 30 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.7 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.8 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Các giao dịch hợp nhất kinh doanh được hạch toán kế toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng đã thừa nhận trong giao dịch hợp nhất kinh doanh sẽ được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được xác định ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất . Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định bằng nguyên giá trừ giá trị phân bổ lũy kế. Việc phân bổ lợi thế thương mại được thực hiện theo phương pháp đường thẳng trong mười (10) năm. Định kỳ Nhóm Công ty phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty ("VND") được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.15 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên:

- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

  Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

- *Quỹ đầu tư phát triển*

  Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào kỳ kế toán năm được khách hàng xác nhận. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu bán hàng hóa bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi các đơn vị nộp thuế có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

3.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

3.20 Thông tin bộ phận

Mỗi bộ phận là một hợp phần riêng của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm dịch vụ trong một môi trường kinh tế đặc trưng (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động sản xuất kinh doanh được chia thành xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản; xây dựng các công trình giao thông; kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng và cung cấp các dịch vụ quản lý tòa nhà. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Báo cáo bộ phận chủ yếu của Nhóm Công ty theo bộ phận lĩnh vực kinh doanh.

4. CÁC SỰ KIỆN TRỌNG YẾU TRONG NĂM

4.1 Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Tập đoàn đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này.

4. CÁC SỰ KIỆN TRỌNG YẾU TRONG NĂM (tiếp theo)

4.2 *Hợp nhất kinh doanh*

Mua Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc mua 71,08% cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525 ("Công ty 525"). Theo đó, tỷ lệ biểu quyết của Nhóm Công ty trong Công ty 525 là 71,08% dẫn đến Công ty 525 trở thành công ty con của Công ty từ ngày 30 tháng 9 năm 2021.

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty 525 tại ngày mua tương ứng được trình bày như sau:

VND

	Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 525
Tài sản	**187.698.349.154**
Tiền	27.794.531.162
Phải thu khách hàng và tạm ứng cho nhà cung cấp (thuần)	28.915.159.841
Hàng tồn kho	12.064.978.444
Tài sản cố định hữu hình	35.467.093.099
Tài sản cố định vô hình (Thuyết minh số 14)	66.827.000.000
Tài sản khác	16.629.586.608
Nợ phải trả	**(81.135.621.191)**
Phải trả nhà cung cấp	(14.459.594.682)
Người mua trả tiền trước	(9.569.517.501)
Vay	(31.415.080.628)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	(18.450.995.126)
Nợ phải trả khác	(7.240.433.254)
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	**106.562.727.963**
Tổng tài sản thuần được hợp nhất (71,08%)	**75.744.787.035**
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	30.817.940.927
Lãi từ giao dịch mua rẻ (Thuyết minh số 30)	(4.744.787.035)
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	**71.000.000.000**

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	1.244.061.854	1.464.297.712
Tiền gửi ngân hàng	20.506.510.262	47.470.836.861
Các khoản tương đương tiền	3.561.150.429	-
TỔNG CỘNG	**25.311.722.545**	**48.935.134.573**

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với thời hạn gốc nhỏ hơn ba tháng và hưởng lãi suất thỏa thuận.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

6.1 *Chứng khoán kinh doanh*

	Số cuối năm				*Số đầu năm*			
	Số lượng cổ phiếu	*Giá gốc*	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*	*Số lượng cổ phiếu*	*Giá gốc*	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam *(*)*	20.400	673.329.125	673.329.125	-	20.400	673.329.125	673.329.125	-
Công ty CP Xi măng Vicem Hoàng Mai (HOM)	6.240	105.289.800	55.536.000	(49.753.800)	6.000	105.289.800	21.600.000	(83.689.800)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Thủy Sản (ICF)	4.730	92.551.230	15.609.000	(76.942.230)	4.730	92.551.230	8.514.000	(84.037.230)
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVX)	3.883	36.989.700	27.181.000	(9.808.700)	3.883	36.989.700	6.849.612	(30.140.088)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (VCB)	8	195.200	931.200	-	8	195.200	783.200	-
Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh (REE)	6	161.950	346.200	-	6	161.950	241.200	-
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam (EIB)	-	-	-	-	8.468	171.024.800	163.009.000	(8.015.800)
Công ty Cổ phần SAM Holdings (SAM)	-	-	-	-	14.119	176.642.000	140.484.050	(36.157.950)
TỔNG CỘNG		**908.517.005**		**(136.504.730)**		**1.256.183.805**		**(242.040.868)**

(*) Giá trị hợp lý của chứng khoán này chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2021.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6.2 *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và kỳ hạn còn lại dưới mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất từ 3,7%/năm đến 6,8%/năm.

Công ty đã sử dụng các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng với số tiền là 218.000.000.000 VND để bảo đảm cho các khoản vay ngân hàng *(Thuyết minh số 23)*.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu bên khác	441.372.201.883	78.080.434.172
Công ty Cổ phần Sơn Nesfor Việt Nam	49.477.636.449	-
Khác	391.894.565.434	78.080.434.172
Phải thu bên liên quan *(Thuyết minh số 33)*	5.133.217.935	6.296.521.002
TỔNG CỘNG	**446.505.419.818**	**84.376.955.174**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(65.822.121.981)	(19.515.541.279)
GIÁ TRỊ THUẦN	**380.683.297.837**	**64.861.413.895**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bên khác	13.936.761.018	14.587.439.073
Bên liên quan *(Thuyết minh số 33)*	161.905.019	161.905.019
TỔNG CỘNG	**14.098.666.037**	**14.749.344.092**
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(4.116.926.573)	(1.375.802.293)
GIÁ TRỊ THUẦN	**9.981.739.464**	**13.373.541.799**

9. PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**49.650.565.930**	**41.729.783.055**
Tạm ứng	32.971.259.676	27.730.012.964
Phải thu về hợp đồng hợp tác đầu tư	-	10.000.000.000
Phải thu về cho vay	9.000.000.000	-
Lãi tiền gửi	2.907.732.438	-
Ký quỹ, ký cược	285.522.000	274.422.000
Khác	4.486.051.816	3.725.348.091
Dài hạn	**133.658.000**	**55.658.000**
Ký quỹ, ký cược	133.658.000	55.658.000
TỔNG CỘNG	**49.784.223.930**	**41.785.441.055**
Dự phòng phải thu khác khó đòi	(2.009.401.157)	(2.016.162.496)
GIÁ TRỊ THUẦN	**47.774.822.773**	**39.769.278.559**

10. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang *(*)*	210.649.010.454	202.169.150.104
Hàng hóa	2.734.550.445	-
Nguyên liệu, vật liệu	2.286.721.420	2.237.290.728
Hàng gửi đi bán	2.066.727.355	-
Công cụ, dụng cụ	951.893.942	716.255.184
TỔNG CỘNG	**218.688.903.616**	**205.122.696.016**

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang theo từng dự án:

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án nhà ở xã hội - Chương Dương Home	57.502.218.096	31.369.472.573
Dự án Khu dân cư Bàu Xéo	28.161.293.728	-
Dự án xây dựng Nhà Chuyên gia - Becamex - Bình Phước	8.911.847.594	18.661.879.400
Dự án Nhà ở thấp tầng Ba Son	2.469.460.682	52.016.251.508
Các dự án khác	113.604.190.354	100.121.546.623
TỔNG CỘNG	**210.649.010.454**	**202.169.150.104**

Như đã được trình bày tại *Thuyết minh số 23*, Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Dự án nhà ở xã hội - Chương Dương Home và quyền tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Aqua Riverside City để bảo đảm cho các khoản vay ngân hàng.

11. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN

Là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án chung cư cao cấp Tân Hương và trường học tại Phường Tân Quý, Quận Tân Phú.

12. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự phòng phải thu khách hàng	75.486.310.020	19.515.541.279
Dự phòng ứng trước cho nhà cung cấp	4.116.926.573	1.375.802.293
Dự phòng các khoản phải thu khác	2.009.401.157	2.016.162.496
TỔNG CỘNG	**81.612.637.750**	**22.907.506.068**

Chi tiết tình hình tăng (giảm) dự phòng các khoản phải thu khó đòi:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	22.907.506.068	17.332.238.466
Trích lập dự phòng trong năm	61.390.145.121	5.575.267.602
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(2.685.013.439)	-
Số cuối năm	81.612.637.750	22.907.506.068

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá					
Số đầu năm	11.861.577.537	9.254.469.639	4.617.523.847	477.804.829	26.211.375.852
Tăng do mua công ty con	10.526.384.156	96.850.434.763	8.385.027.168	1.065.008.663	116.826.854.750
Mua mới	-	36.400.000	7.873.302.660	213.727.273	8.123.429.933
Số cuối năm	22.387.961.693	106.141.304.402	20.875.853.675	1.756.540.765	151.161.660.535
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*3.630.950.977*	*52.705.800.629*	*4.025.024.198*	*1.274.277.129*	*61.636.052.933*
Giá trị khấu hao lũy kế					
Số đầu năm	(4.817.160.337)	(8.199.241.947)	(3.097.097.084)	(446.403.801)	(16.559.903.169)
Tăng do mua công ty con	(4.388.253.432)	(67.341.269.358)	(2.941.209.657)	(1.004.302.603)	(75.675.035.050)
Khấu hao trong năm	(681.929.828)	(2.427.234.063)	(1.256.849.555)	(42.040.288)	(4.408.053.734)
Số cuối năm	(9.887.343.597)	(77.967.745.368)	(7.295.156.296)	(1.492.746.692)	(96.642.991.953)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	7.044.417.200	1.055.227.692	1.520.426.763	31.401.028	9.651.472.683
Số cuối năm	12.500.618.096	28.173.559.034	13.580.697.379	263.794.073	54.518.668.582
Trong đó:					
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 23)	*5.658.091.260*	*626.509.275*	*1.159.900.634*	-	*7.444.501.169*

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình thể hiện quyền sử dụng đất vô thời hạn tại 673 Trường Chinh, Phường Hoà Phát, Quận Cẩm Lệ, Thành phố Đà Nẵng được đánh giá lại khi hợp nhất Công ty 525. (Thuyết minh số 4.2)

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND *Nhà cửa, vật kiến trúc*
Nguyên giá	
Số đầu năm và cuối năm	65.004.722.217
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số đầu năm	(20.357.378.909)
Khấu hao trong năm	(1.808.336.580)
Số cuối năm	(22.165.715.489)
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	44.647.343.308
Số cuối năm	42.839.006.728

Bất động sản đầu tư bao gồm Tòa nhà văn phòng cho thuê tại số 328 Đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và Khu thương mại dịch vụ Central Garden tại số 328 Đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty đã thế chấp Tầng 1 và Tầng 2 Khu Thương mại Dịch vụ Central Garden làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng Phát triển Châu Á từ Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP *(Thuyết minh số 23)*.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2021. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cao hơn giá trị còn lại tại ngày này.

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

16.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này như sau:

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết	*Giá trị đầu tư*	*Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết*	*Giá trị đầu tư*
	%	*VND*	*%*	*VND*
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	26	722.038.531	26	799.408.587

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này như sau: (tiếp theo)

	VND *Năm nay*
Giá trị đầu tư:	
Số đầu năm và số cuối năm	1.300.000.000
Phần lỗ lũy kế sau khi đầu tư vào công ty liên kết:	
Số đầu năm	(500.591.413)
Phần lỗ từ công ty liên kết	(77.370.056)
Số cuối năm	(577.961.469)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	799.408.587
Số cuối năm	722.038.531

16.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên công ty	*VND* *Số cuối năm*
Công ty Cổ phần Tái tạo Năng lượng Châu Á	6.000.000.000
Góp vốn dự án đất Gia Lai	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Cienco 5	300.000.000
TỔNG CỘNG	**7.300.000.000**

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	*VND* *Số đầu năm*
Phải trả bên khác	127.439.972.471	43.728.365.760
Công Ty Cổ Phần Thép Minh Sam	*20.013.152.749*	-
Khác	*107.426.819.722*	*43.728.365.760*
Bên liên quan *(Thuyết minh số 33)*	1.653.365.632	4.055.727.885
TỔNG CỘNG	**129.093.338.103**	**47.784.093.645**

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Khách hàng trả trước mua nhà ở dự án Chương Dương Home	120.680.076.550	141.022.595.231
Các khách hàng khác	44.334.038.583	8.443.202.414
TỔNG CỘNG	**165.014.115.133**	**149.465.797.645**

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu năm	*Số tăng trong năm*	*Số giảm trong năm*	*Số cuối năm*
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	7.281.478.834	82.446.473.226	(82.117.019.904)	7.610.932.156
Thuế thu nhập doanh nghiệp	159.463.049	6.263.091.361	(1.332.402.787)	5.090.151.623
Thuế thu nhập cá nhân	138.291.891	1.053.764.378	(904.949.206)	287.107.063
Khác	193.986.779	2.290.760.112	(2.173.918.640)	310.828.251
TỔNG CỘNG	**7.773.220.553**	**92.054.089.077**	**(86.528.290.537)**	**13.299.019.093**
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	8.580.671.079	80.033.593.222	(78.347.430.100)	10.266.834.201

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí liên quan đến các dự án	67.626.454.923	92.383.137.813
Dự án nhà chung cư cao cấp Tân Hương	*30.000.000.000*	*30.000.000.000*
Dự án nhà ở xã hội – Chương Dương Home	*10.808.865.241*	-
Công trình trụ sở Công an Tỉnh Bạc Liêu	-	*18.293.128.835*
Công trình Nhà máy Nhiệt điện Vĩnh Tân 2	*310.137.143*	*15.319.608.835*
Các công trình khác	*26.507.452.539*	*28.770.400.143*
Chi phí lãi vay	249.119.160	-
Chi phí khác	16.831.821.487	20.348.790.119
TỔNG CỘNG	**84.707.395.570**	**112.731.927.932**

21. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**19.012.029.113**	**41.128.136.508**
Bảo hiểm xã hội	3.022.484.671	3.234.233.275
Phí bảo trì chung cư Chương Dương Home và Tân Hương Luxury	1.925.967.056	22.371.867.661
Kinh phí công đoàn	830.145.622	308.872.948
Lãi vay Công ty Tài chính TNHH MTV Cao su Việt Nam	-	5.558.291.568
Cổ tức phải trả	2.347.500.000	-
Khác	10.885.931.764	9.654.871.056
Dài hạn	**6.765.727.135**	**6.434.635.563**
Cổ tức phải trả	373.871.868	-
Các khoản ký quỹ, ký cược	6.391.855.267	6.434.635.563
TỔNG CỘNG	**25.777.756.248**	**47.562.772.071**

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	4.361.459.915	4.107.730.197
Trích quỹ *(Thuyết minh số 24)*	1.402.235.387	1.392.913.168
Sử dụng quỹ	(401.900.000)	(1.139.183.450)
Số cuối năm	5.361.795.302	4.361.459.915

23. VAY

VND

	Số đầu năm	*Tăng trong năm*	*Giảm trong năm*	*Phân loại lại*	*Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá*	*Số cuối năm*
Ngắn hạn	**121.053.470.121**	**559.079.601.212**	**(261.428.015.023)**	**33.706.574.327**	**-**	**452.411.630.637**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 23.1)*	72.355.440.691	559.079.601.212	(212.795.664.113)	-	-	418.639.377.790
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 23.1)*	41.910.496.009	-	(41.910.496.009)	27.564.617.008	-	27.564.617.008
Vay từ bên liên quan dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 23.2)*	6.287.533.421	-	(6.221.854.901)	6.141.957.319	-	6.207.635.839
Vay cá nhân	500.000.000	-	(500.000.000)	-	-	-
Dài hạn	**77.864.886.232**	**2.340.000.000**	**-**	**(33.706.574.327)**	**(704.859.197)**	**45.793.452.708**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 23.1)*	27.564.617.008	2.340.000.000	-	(27.564.617.008)	-	2.340.000.000
Vay từ bên liên quan *(Thuyết minh số 23.2)*	50.300.269.224	-	-	(6.141.957.319)	(704.859.197)	43.453.452.708
TỔNG CỘNG	**198.918.356.353**	**561.419.601.212**	**(261.428.015.023)**	**-**	**(704.859.197)**	**498.205.083.345**

23. VAY (tiếp theo)

23.1 *Vay ngắn hạn từ ngân hàng*

Công ty sử dụng các khoản vay này nhằm đáp ứng nhu cầu vốn lưu động của Công ty. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	*Số cuối năm*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Tài sản đảm bảo*
	VND		*(%)*	
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát Triển Việt Nam - Tỉnh Đồng Nai	234.870.875.105	Từ ngày 1 tháng 1 năm 2022 đến ngày 13 tháng 11 năm 2022	4,90 - 7,50	Phương tiện vận tải với giá trị tài còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 1.159.900.634 VND *(Thuyết minh số 13)* và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 653820 của Dự án Chung cư Cao cấp Tân Hương với giá trị là 50 tỷ VND
Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hiệp Phước	96.035.396.066	Từ ngày 9 tháng 1 năm 2022 đến ngày 30 tháng 10 năm 2022	5,20	Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với giá trị 103 tỷ VND *(Thuyết minh số 6.2)*
Ngân hàng TMCP Công Thương - Chi nhánh 4	51.769.504.316	Từ ngày 3 tháng 1 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022	7,00	Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với giá trị 25 tỷ VND *(Thuyết minh số 6.2)* và quyền tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Aqua Riverside City *(Thuyết minh số 10)*
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương - Chi nhánh Gia Định	11.101.685.860	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	7,11	Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với giá trị 10 tỷ VND *(Thuyết minh số 6.2)*
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân	24.861.916.443	Từ ngày 12 tháng 4 năm 2022 đến ngày 29 tháng 7 năm 2022	7,00	Nhà cửa kiến trúc và máy móc thiết bị với giá trị tài còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 lần lượt là 5.658.091.260 VND và 626.509.275 VND *(Thuyết minh số 13)*
TỔNG CỘNG	**418.639.377.790**			

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

Công ty sử dụng các khoản vay này nhằm đáp ứng nhu cầu vốn lưu động của Công ty. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	*Số cuối năm*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Tài sản đảm bảo*
	VND		*(%)*	
Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hiệp Phước	12.223.616.334	Ngày 19 tháng 6 năm 2022	9	Giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án nhà ở xã hội Chương Dương Home *(Thuyết minh số 10)* và khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn vs giá trị 30 tỷ VND *(Thuyết minh số 6.2)*
Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn - Chi nhánh 11	15.341.000.674			
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Hải Vân	2.340.000.000	Ngày 18 tháng 11 năm 2024	8,6	Nhà cửa kiến trúc và máy móc thiết bị với giá trị tài còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 lần lượt là 5.658.091.260 VND và 626.509.275 VND *(Thuyết minh số 13)*
TỔNG CỘNG	**29.904.617.008**			
Trong đó:				
- *Vay dài hạn đến hạn trả*	*27.564.617.008*			
- *Vay dài hạn*	*2.340.000.000*			

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Vay dài hạn từ bên liên quan

Công ty sử dụng các khoản vay này nhằm đáp ứng nhu cầu vốn lưu động của Công ty. Chi tiết như sau:

Bên liên quan	*Số cuối năm*		*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Tài sản đảm bảo*
	VND	*USD*		*(%)*	
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 *(Thuyết minh số 33)*	49.661.088.547	2.166.714	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2022 đến ngày 30 tháng 11 năm 2029	LIBOR 6 tháng bằng USD với biên độ giao động là 0,6%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của tầng 1 và tầng 2 khu thương mại dịch vụ Central Garden *(Thuyết minh số 14)*
Trong đó:					
- *Vay dài hạn đến hạn trả*	*6.207.635.839*	*270.839*			
- *Vay dài hạn*	*43.453.452.708*	*1.895.875*			

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Năm trước						
Số đầu năm	157.064.060.000	77.142.009.600	13.590.591.903	37.652.541.261	424.981.169	285.874.183.933
Lợi nhuận (lỗ) thuần trong năm	-	-	-	27.820.615.365	(955.995)	27.819.659.370
Tăng (giảm) khác	-	-	-	956.912.440	(2.318)	956.910.122
Hoàn nhập quỹ đầu tư phát triển	-	-	(11.540.103.075)	11.540.103.075	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	(62.825.624.000)	-	(62.825.624.000)
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	680.513.168	(680.513.168)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1.392.913.168)	-	(1.392.913.168)
Số cuối năm	157.064.060.000	77.142.009.600	2.731.001.996	13.071.121.805	424.022.856	250.432.216.257
Năm nay						
Số đầu năm	157.064.060.000	77.142.009.600	2.731.001.996	13.071.121.805	424.022.856	250.432.216.257
Tăng vốn cổ phần *(*)*	62.823.100.000	(62.823.100.000)	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	29.697.318.970	955.352.939	30.652.671.909
Mua công ty con	-	-	-	-	30.817.940.926	30.817.940.926
Trích lập quỹ đầu tư và phát triển	-	-	1.390.982.969	(1.390.982.969)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	(834.589.781)	-	(834.589.781)
Số cuối năm	219.887.160.000	14.318.909.600	4.121.984.965	40.542.868.025	32.197.316.721	311.068.239.311

(*) Theo biên bản họp Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 số 32/2020/BB-ĐHCĐ-CDC ngày 30 tháng 12 năm 2020, Công ty tăng vốn cổ phần thông qua việc phát hành cổ phiếu thưởng với tỷ lệ 5:2 (tương đương 40%) từ thặng dư vốn cổ phần. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty đã tăng lên thành 219.887.160.000 VND. Việc tăng vốn này đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 15 vào ngày 9 tháng 2 năm 2021.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Chi tiết vốn cổ phần

VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Số lượng cổ phiếu	*Giá trị*	*%*	*Số lượng cổ phiếu*	*Giá trị*	*%*
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP	5.226.687	52.266.870.000	24	3.733.348	37.333.480.000	24
Các cổ đông khác	16.762.029	167.620.290.000	76	11.973.058	119.730.580.000	76
TỔNG CỘNG	**21.988.716**	**219.887.160.000**	**100**	**15.706.406**	**157.064.060.000**	**100**

24.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	157.064.060.000	157.064.060.000
Tăng vốn trong năm	62.823.100.000	-
Số cuối năm	219.887.160.000	157.064.060.000
Cổ tức công bố	-	*62.825.624.000*
Cổ tức đã trả	-	*62.825.624.000*

24.4 Cổ phiếu

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cổ phiếu đăng ký phát hành		
Cổ phiếu phổ thông	21.988.716	15.706.406
Cổ phiếu bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	21.988.716	15.706.406
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	21.988.716	15.706.406

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 10.000 VND/cổ phiếu).

25. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	Năm nay	*Năm trước (Hồi tố)*
Lợi nhuận thuần trong năm phân bổ cho cổ đông của Công ty *(VND)*	29.697.318.970	27.820.615.365
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi *(VND) (*)*	-	(834.589.781)
Lợi nhuận thuần trong năm phân bổ cho cổ đông của Công ty sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi *(VND)*	29.697.318.970	26.986.025.584
Số lượng cổ phiếu bình quân *(cổ phiếu) (**)*	21.988.716	21.988.716
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu *(VND/cổ phiếu)*	1.351	1.227

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn này để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 110/ CBTT-CDC ngày 28 tháng 5 năm 2021.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2020 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho năm hiện tại.

(**) Số lượng cổ phiếu bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm nay để phản ánh việc phát hành cổ phiếu thưởng với tỷ lệ 5:2 (tương đương 40%) từ thặng dư vốn cổ phần.

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Doanh thu bán hàng	501.490.973.113	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng	144.088.170.872	126.773.717.699
Doanh thu kinh doanh bất động sản	81.705.491.199	155.269.455.039
Doanh thu cung cấp dịch vụ	41.778.703.811	40.227.377.327
TỔNG CỘNG	**769.063.338.995**	**322.270.550.065**

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền gửi	20.088.096.054	25.457.352.523
Doanh thu từ các khoản đầu tư	995.546.567	277.337.000
Lãi từ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	927.270.912	14.896.160
TỔNG CỘNG	**22.010.913.533**	**25.749.585.683**

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn hàng bán	496.632.215.880	-
Giá vốn hợp đồng xây dựng	131.836.815.142	138.892.054.772
Giá vốn kinh doanh bất động sản	68.617.145.664	124.901.890.014
Giá vốn cung cấp dịch vụ	25.397.130.809	26.119.941.200
TỔNG CỘNG	**722.483.307.495**	**289.913.885.986**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	12.695.084.541	4.856.568.993
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(104.912.428)	(1.105.085.987)
Khác	205.868.925	628.462.811
TỔNG CỘNG	**12.796.041.038**	**4.379.945.817**

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bán hàng	**1.927.176.758**	**62.025.387**
Chi phí vận chuyển	1.005.268.584	-
Chi phí nhân viên	812.405.151	-
Chi phí khác	109.503.023	62.025.387
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**35.921.160.468**	**22.090.454.796**
Chi phí nhân viên	16.076.721.032	11.298.342.842
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.441.033.994	-
Chi phí khác	18.403.405.442	10.792.111.954
TỔNG CỘNG	**37.848.337.226**	**22.152.480.183**

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**19.694.136.637**	**2.849.425.062**
Lãi thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	1.999.999.999
Thu nhập từ xử lý công nợ	7.498.418.207	-
Lãi từ mua công ty con *(Thuyết minh số 4.2)*	4.744.787.035	-
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	2.321.277.305	-
Lãi trả chậm	2.080.887.822	-
Thu nhập khác	3.048.766.268	849.425.063
Chi phí khác	**1.447.340.665**	**93.073.703**
Chi phí phạt chậm nộp	836.267.471	-
Chi phí từ xử lý công nợ	572.411.400	-
Chi phí khác	38.661.794	93.073.703
LỢI NHUẬN KHÁC	**18.246.795.972**	**2.756.351.359**

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí mua hàng hóa	496.632.215.880	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	190.955.807.531	248.931.600.713
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	27.569.236.634	17.148.756.134
Chi phí nhân công	24.300.751.904	25.647.355.628
Chi phí khấu hao	6.216.390.314	3.561.617.320
Chi phí khác	30.071.638.673	23.624.577.756
TỔNG CỘNG	**775.746.040.936**	**318.913.907.551**

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Nhóm Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") với các mức thuế suất khác nhau trên thu nhập chịu thuế như sau:

(i) Công ty chịu thuế suất là 10% trên thu nhập chịu thuế của các dự án nhà ở xã hội.

(ii) Công ty chịu thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế của các hoạt động khác.

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

32.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.111.242.802	4.907.871.518
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	214.907.887	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	137.170.087	1.617.971.367
TỔNG CỘNG	**5.463.320.776**	**6.525.842.885**

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**36.115.992.685**	**34.345.502.255**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Nhóm Công ty	7.223.198.537	6.869.100.451
Các khoản điều chỉnh:		
Lỗ từ các công ty con chưa ghi nhận thuế hoãn lại	29.209.723	1.321.249.292
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	214.907.887	-
Chi phí không được trừ	107.423.089	10.590.962
Thuế TNDN được giảm	(2.111.418.460)	(1.675.097.820)
Chi phí thuế TNDN	**5.463.320.776**	**6.525.842.885**

32.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được báo cáo trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận chưa thực hiện	585.661	-	585.661	-
Các điều chỉnh cho mục đích hợp nhất	114.482.280	-	114.482.280	-
	115.067.941	***-***	***115.067.941***	***-***
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch giá trị hợp lý trong hợp nhất kinh doanh	(18.150.892.622)	-	300.102.504	-
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(2.229.069.905)	(2.229.069.905)	-	(1.621.036.440)
Các điều chỉnh cho mục đích hợp nhất	(388.025.328)	-	(388.025.328)	-
Dự phòng khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết	(268.141.753)	(105.850.650)	(162.291.103)	3.065.073
Khác	(2.024.101)	-	(2.024.101)	-
	(21.038.153.709)	***(2.334.920.555)***	***(252.238.028)***	***(1.617.971.367)***
Chi phí thuế hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			***(137.170.087)***	***(1.617.971.367)***

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những nghiệp vụ trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm được trình bày như sau:

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	1.128.077.412	18.290.490.496
		Cung cấp dịch vụ	15.237.258	81.317.631
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP	Cổ đông lớn	Trả nợ vay	6.221.854.901	6.313.263.151
		Chi phí lãi vay	506.951.812	1.181.934.755
		Phí quản lý khoản vay	552.037.460	625.857.241
		Bán hàng hóa	-	4.378.316.056
		Chi trả cổ tức	-	11.200.044.000

Tại ngày kết thúc kỳ kết toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP	Cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ	5.124.829.767	6.249.331.002
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	8.388.168	47.190.000
TỔNG CỘNG			**5.133.217.935**	**6.296.521.002**
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	161.905.019	161.905.019
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Tháp Nam Việt	Công ty liên kết	Chi phí thầu phụ	1.591.679.443	3.994.041.696
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP	Cổ đông lớn	Chi phí thầu phụ	61.686.189	61.686.189
TỔNG CỘNG			**1.653.365.632**	**4.055.727.885**

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kết toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Vay ngắn hạn				
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP	Cổ đông lớn	Vay	6.207.635.839	6.287.533.421
Vay dài hạn				
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP	Cổ đông lớn	Vay	43.453.452.708	50.300.269.224

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc như sau:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc		
Ông Hồ Đình Thuần	680.654.000	-
Ông Văn Minh Hoàng	669.811.289	511.518.000
Ông Lê Văn Chính	516.895.862	431.768.000
Ông Nguyễn Ngọc Tài	235.100.450	-
Ông Trần Mai Cường	162.695.871	708.780.000
Ông Trần Việt Đức	119.700.000	-
Ông Nguyễn Hồng Tuyên	78.941.721	346.268.000
Ông Nguyễn Quang Huy	-	482.829.000
Bà Hoàng Thị Hoài Linh	-	77.000.000
Ông Lê Trung Thành	-	72.179.000
	2.463.799.193	**2.630.342.000**
Thu nhập của Ban Kiểm soát		
Ông Lê Minh Thành	288.384.490	174.405.000
Ông Nguyễn Chí Tùng	248.124.364	-
	536.508.854	**174.405.000**

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Nhóm Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Nhằm phục vụ công tác quản lý, Nhóm Công ty được tổ chức theo các đơn vị kinh doanh dựa trên các sản phẩm và dịch vụ và bao gồm các bộ phận báo cáo theo hoạt động như sau:

- Kinh doanh bất động sản: bán căn hộ
- Xây dựng: cung cấp dịch vụ xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.
- Thương mại: kinh doanh vật liệu xây dựng.
- Dịch vụ khác: cung cấp các dịch vụ quản lý căn hộ và các dịch vụ khác.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các bộ phận được quản lý riêng biệt nhằm phục vụ cho việc ra quyết định, phân bổ nguồn lực và đánh giá thành tích. Thành tích của các bộ phận được đánh giá dựa trên kết quả lãi lỗ mà trên một số khía cạnh, như được trình bày trong bảng dưới đây, được đo lường khác với kết quả hoạt động kinh doanh trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Nguồn tài trợ, bao gồm thu nhập và chi phí từ hoạt động tài chính; và thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý tập trung ở cấp độ Nhóm Công ty chứ không phân bổ cho các bộ phận.

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

34.1 Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

VND

	Bất động sản	*Xây dựng*	*Dịch vụ*	*Thương mại*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020						
Doanh thu						
Từ khách hàng bên ngoài	155.269.455.039	126.773.717.699	40.227.377.327	-	-	322.270.550.065
Giữa các bộ phận	-	1.151.000.000	-	-	(1.151.000.000)	-
Tổng cộng	**155.269.455.039**	**127.924.717.699**	**40.227.377.327**	**-**	**(1.151.000.000)**	**322.270.550.065**
Kết quả của bộ phận	30.367.565.025	(12.118.337.073)	14.107.436.127	-	-	32.356.664.079
Chi phí không phân bổ						(19.396.128.824)
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính						12.350.937.015
Thu nhập tài chính						25.749.585.683
Chi phí tài chính						(4.379.945.817)
Lãi từ công ty liên kết						15.327.134
Lợi nhuận trước thuế						34.345.502.255
Thuế TNDN hiện hành						(4.907.871.518)
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại						(1.617.971.367)
Lợi nhuận sau thuế trong năm						**27.819.659.370**

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

34.1 Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

VND

	Bất động sản	*Xây dựng*	*Dịch vụ*	*Thương mại*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021						
Doanh thu						
Từ khách hàng bên ngoài	81.705.491.199	144.088.170.872	41.778.703.811	501.490.973.113	-	769.063.338.995
Giữa các bộ phận	-	-	820.900.000	59.622.702.755	(60.443.602.755)	-
Tổng cộng	**81.705.491.199**	**144.088.170.872**	**42.599.603.811**	**561.113.675.868**	**(60.443.602.755)**	**769.063.338.995**
Kết quả của bộ phận	13.088.345.535	12.251.355.730	16.381.573.002	4.858.757.233		46.580.031.500
Chi phí không phân bổ						(19.601.541.254)
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính						26.978.490.246
Thu nhập tài chính						22.010.913.533
Chi phí tài chính						(12.796.041.038)
Lỗ từ công ty liên kết						(77.370.056)
Lợi nhuận trước thuế						36.115.992.685
Thuế TNDN hiện hành						(5.326.150.689)
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại						(137.170.087)
Lợi nhuận sau thuế trong năm						**30.652.671.909**

35. CÁC CAM KẾT

35.1 *Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn*

Các khoản cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn của Nhóm Công ty được thể hiện như sau:

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cam kết góp vốn		
- *Công ty TNHH Xây dựng Chương Dương Sài Gòn*	1.667.073.719	1.667.073.719

35.2 *Các cam kết liên quan đến cho thuê hoạt động*

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Từ 1 năm trở xuống	13.544.744.186	15.135.600.160
Trên 1 năm đến 5 năm	54.178.976.744	44.560.432.585
TỔNG CỘNG	**67.723.720.930**	**59.696.032.745**

36. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

Nguyễn Hồng Kim Thảo	Võ Thị Diễm Hằng	Văn Minh Hoàng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc

Ngày 8 tháng 4 năm 2022



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 4 năm 2022

XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

M.S.D.N: 0303146167 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
QUẬN 1 TP. HỒ CHÍ MINH

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hồ Đình Thuần

CÔNG TY CỔ PHẦN CHƯƠNG DƯƠNG
Địa chỉ: 328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
Website: www.chuongduongcorp.vn

